DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019
Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020
Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021
Modifications simplifiées n°3 et n°4 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022
Modification n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022
Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 2 février 2023
Modification simplifiée n°5 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023
Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023
Révision à modalités allégées n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 30 novembre 2023
Révision à modalités allégées n°4 du PLUi approuvée délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2024
Modification n°5 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 février 2025
Modification n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 novembre 2025

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

6.1	**REGLEMENT** **SECTEUR 1**

ELABORATION : AT'METROPOLIS / ITER / BIOTOPE / CODE / HEH /GUILLEMET / RIVIERE-AVOCATS-ASSOCIES
DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI N°1 : UA64 / BOISSY AVOCATS / GEREA
MODIFICATION N°1 DU PLUI : UA64 / BOISSY AVOCATS / GEREA

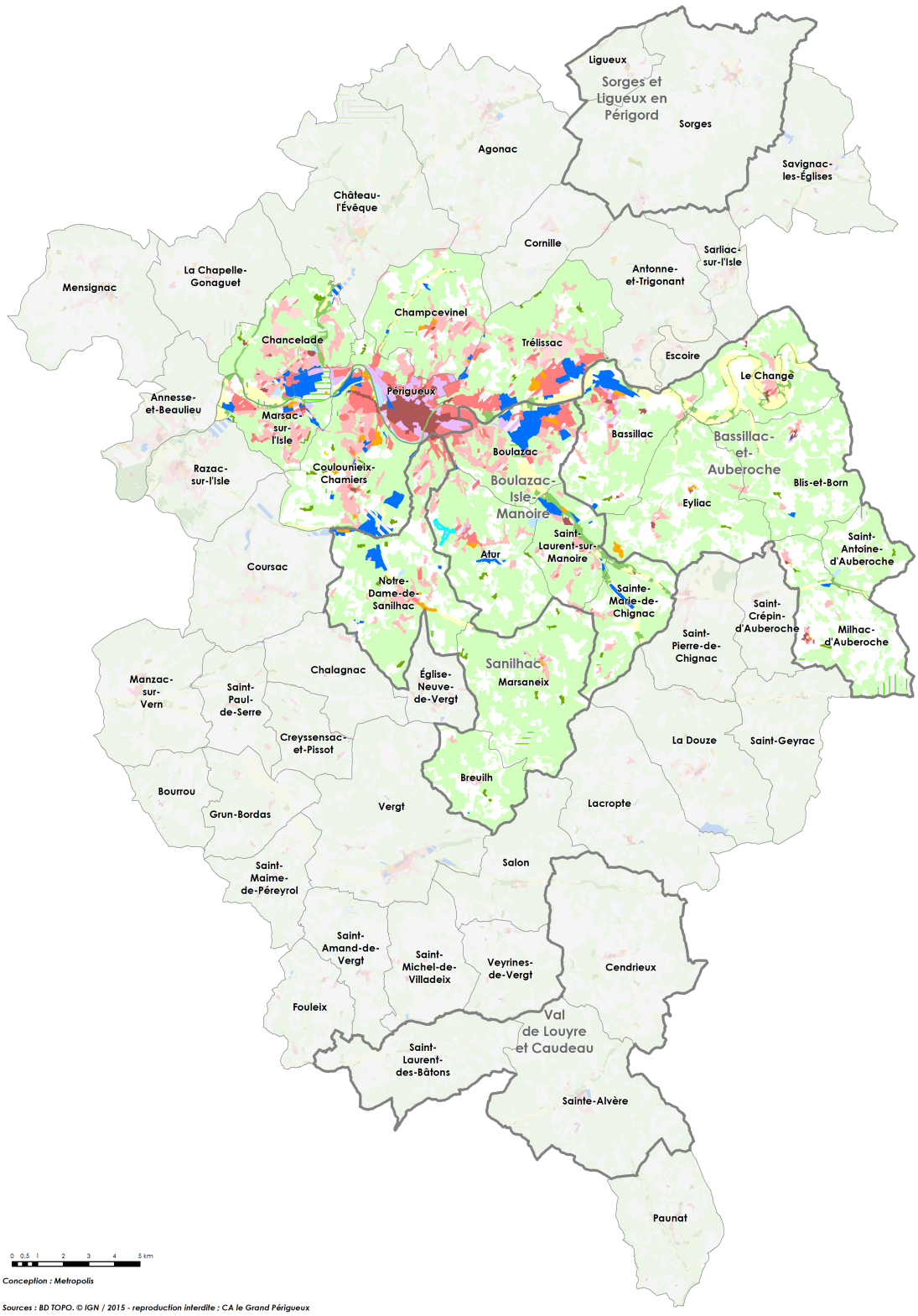
TABLE DES MATIERES

1. DISPOSITIONS GENERALES 5
1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN 7
2- DIVISION DU PLAN DE SECTEUR 1 EN ZONES 8
1. LES ZONES URBAINES « U » 8
2. LES ZONES A URBANISER « AU » 9
3. LES ZONES AGRICOLES « A » 10
4. LES ZONES NATURELLES « N » 10
2. SECTEUR 1 : ZONE UA 17
3. SECTEUR 1 : ZONE UB 45
4. SECTEUR 1 : ZONE UC 71
5. SECTEUR 1 : ZONE UD 95
6. SECTEUR 1 : ZONE UE 117
7. SECTEUR 1 : ZONE UM 137
8. SECTEUR 1 : ZONE UT 161
9. SECTEUR 1 : ZONE UY 181
10. SECTEUR 1 : ZONE 1AUet 201
11. SECTEUR 1 : ZONE 1AUh 219
12. SECTEUR 1 : ZONE 1AUm 239
13. SECTEUR 1 : ZONE 1AUy 259
14. SECTEUR 1 : ZONE 1AUzac 279
15. SECTEUR 1 : ZONE 2AU 301
16. SECTEUR 1 : ZONE A 311
17. SECTEUR 1 : ZONE N 335
ANNEXE 1 : PALETTE RAL 361
ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL 367

1. DISPOSITIONS GENERALES

1-CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du plan de secteur1 de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.



Il concerne les communes de :

- Bassillac-et-Auberoche ;
- Boulazac-Isle-Manoire ;
- Chancelade ;
- Champcevinel ;
- Coulounieix-Chamiers ;
- Marsac-sur-l'Isle ;
- Périgueux ;
- Sanilhac ;
- Trélissac.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructions sont admises dans les différentes zones règlementées à condition qu'elles ne nécessitent pas d'extensions des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

Au titre de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

2- DIVISION DU PLAN DE SECTEUR 1 EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) est divisé en 3 plans de secteurs. Ces derniers sont eux-mêmes subdivisés en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

UA	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements…) Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel. Elle comprend plusieurs secteurs.
UB	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives. Elle comprend plusieurs secteurs.

UC	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme. Elle comprend plusieurs secteurs.
UD	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec très faible compacité. Règlement qui ne doit pas favoriser plus d'urbanisation au regard des réseaux et de la qualité des sites.
UE	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif
UM	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif. Elle doit pouvoir se développer en faveur d'une plus grande mixité fonctionnelle : résidentielle, activités économiques compatibles, etc… Elle comprend plusieurs secteurs.
UT	Zone urbaine et urbanisable à vocation de développement touristique : hébergement hôtelier, camping…
UY	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails. Elle comprend un secteur particulier.

2. LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

1AUet	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation d'accueil touristique et d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
1AUh	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation principale d'accueil résidentielle mais qui peut bénéficier d'une plus grande mixité fonctionnelle au cas par cas selon les orientations des OAP.
1AUm	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit d'une zone devant répondre obligatoirement à un enjeu de diversification fonctionnelle.

1AUy	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails.
1AUzac	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les orientations portées par le dossier de Zone d'Aménagement Concerté qui régit le développement et les aménagements de la zone.
2AU	Zone à urbaniser après modification ou révision du Plan Local d'urbanisme intercommunal. Les zones soumises à modification du PLUi pour être ouverte à l'urbanisation sont spécifiées dans le chapitre dédié. La zone 2AU comprend plusieurs secteurs.

3. LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend plusieurs secteurs particuliers :

- **un secteur Ace**, correspondant aux activités particulières de centre équestre ;
- **un secteur Ah**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur Ap,** correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site.
- **Un secteur Ax,** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).
- **Un secteur Ay,** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales et industrielles existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).

4. LES ZONES NATURELLES « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-25 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

- **un secteur Nca**, correspondant aux secteurs d'exploitation de carrières ;
- **un secteur Ne**, correspondant aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer ;

- **un secteur Ngv,** correspondant aux secteurs autorisant les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- **un secteur Nh**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur Nj**, correspondant aux espaces naturels où les installations nécessaires à la constitution et l'entretien de jardins familiaux sont autorisées.
- **un secteur NL**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.
- **un secteur Np,** correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques ;
- **un secteur Npv**, correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée ;
- **un secteur Nt**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques sont autorisées (camping, villages de vacances, parc résidentiel de loisirs… ;
- **un secteur Nx**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).
- **un secteur Ny,** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales et industrielles existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes)
- **un secteur Nzac**, correspondant aux zones naturelles à gérer dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC du Plateau de Prompsault à Sanilhac.

3-RAPPEL DES REGLES EN MATIERE DE PROCEDES DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES, OU DE SYSTEMES DE VEGETALISATION

En vertu des dispositions du Code de la construction et de l'habitation, on rappellera les obligations faites aux constructions et aménagements suivants en matière d'équipement en procédés de production d'énergies renouvelables, ou de systèmes de végétalisation :

- Un taux de couverture minimal de 30% de la surface du bâtiment nouvellement construit ou lourdement rénové, pour :
  - - Les nouveaux bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux, administratifs, les entrepôts, bureaux et hangars, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs ou de loisirs, scolaires ou universitaires, de plus de 500 m² d'emprise au sol.
  - - Les extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment (commerciaux, industriels, artisanaux ou administratif, de bureaux, d'entrepôt, sportifs et de loisirs, scolaires et universitaires), ainsi que des parcs de stationnements non couverts, lorsque celles-ci ont une emprise au sol de plus de 500 m².
- En 2026, le taux de couverture minimal passe à 40% pour les bâtiments cités précédemment, puis à 50% en 2027.
- En 2028, tous les bâtiments de plus de 500 m² seront concernés, neufs ou existants.

- Une obligation d'ombrières photovoltaïques, et des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, sur au moins 50% de la superficie des nouveaux parkings extérieurs ouverts au public, de plus de 500 m², ainsi que sur ceux de plus de 500 m²associés aux bâtiments ci-dessus. Ces obligations ne s'appliquent toutefois pas :
  - Lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation de ces dispositifs, notamment dans des conditions économiquement acceptables.
  - Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie.
  - Lorsque sont mis en œuvre sur ces mêmes parcs des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables.

À l'occasion de leur construction ou de rénovations lourdes, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50% de leur surface des dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pluviales ou la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

4- CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente, ne serait-ce que partiellement, de celle qu'il avait au moment où la construction a été engagée. Au regard du Code de l'urbanisme, il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R.151-27 du CU à une autre de ces catégories (exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, ou autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire).

On notera que le Code parle de « bâtiments », sans plus de précision. Tous les bâtiments sont donc concernés, peu importe leur destination initiale. Il doit toutefois s'agir de « bâtiments », donc d'une construction « couverte et close », ce qui exclut naturellement les ruines.

5- CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX ACCESSOIRES EN ZONES A ET N

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale » (lexique national d'urbanisme).

A la différence des constructions principales, une utilisation différente de ces locaux accessoires de celle qu'ils avaient au moment de leur construction, n'est pas considéré comme un changement de destination si la destination de la construction principale existante n'est pas modifiée. En effet, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal selon des dispositions de l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme. Dans ce cas, on parle de « changement d'usage ou d'affectation », encadré dès lors que des travaux sont engagés à cette occasion.

La jurisprudence fixe des limites à la nature du local accessoire pour que leur évolution puisse être acceptée comme un changement d'usage :

- Un local accessoire ne peut être considéré comme l'accessoire d'une construction principale que s'il se situe sur la même unité foncière.
- Pour être qualifié d'accessoire, le local doit présenter des dimensions inférieures au local principal et nécessairement limitées.
- Il peut être contigu ou situé dans la construction principale, mais ne doit pas avoir le même usage que celle-ci (cave, réserves, remise, garage...).
- Il peut prendre la forme d'une annexe séparée.

Pour que les travaux accompagnant un changement d'usage soient recevables, outre les limites ci-dessus, les conditions ci-dessous doivent être respectées :

- L'emprise au sol du bâti concerné doit être de 40 m² minimum.
- L'implantation du bâti concerné devra respecter la distance minimale requise entre deux bâtis sur une même propriété, sauf s'il est accolé à la construction principale.

6- DEFINITIONS ET PRINCIPES

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Lorsque la construction principale est destinée à l'habitation, sont considérés comme annexes les garages, carports (abris pour véhicules motorisés), remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, piscines, abris de jardin, ateliers non professionnels, celliers, etc.

Une annexe peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Lorsqu'elle est isolée, elle doit rester proche de la construction principale afin de marquer un lien d'usage.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes.
- soit de l'absence de toiture.

- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Ruine

Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment litigieux présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante (arrêt de la CAA de Bordeaux n° 05BX001811 du 17 décembre 2007).

Est définit comme une ruine la construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations (arrêt de la CAA de Bordeaux, n° 10BX02824, du 6 septembre 2011).

Défrichement

Le défrichement comprend toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain ou la nature du sol et de mettre fin à sa destination naturelle et forestière

Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol (ES) au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Pour l'application des règles ci-après, toutes les constructions sont prises en compte à l'exception des terrasses de moins de 0.60 mètre de hauteur, les murs de clôtures et les ouvrages de soutènements. L'emprise au sol du projet devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Espace de pleine terre

L'espace de pleine terre (EPT) correspond aux espaces libres de toutes constructions et non aménagés. Sont considérés comme des aménagements, tous travaux qui ne constituent pas des constructions et qui changent la nature du sol, tels que les terrasses de plein pied, les surfaces enrobées, en pavée, en castine, etc… Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables en pleine terre tel que défini dans le règlement de chaque zone. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Exhaussements et affouillements de sol

Sont considérés comme des affouillements et des exhaussements du sol tous mouvement de terrain qui en modifie son profil, qui soient liés ou non à des travaux autorisés.

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Hauteur constructible

La hauteur (H) d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement au milieu de la façade entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Limite de fond

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Limite latérale

Une limite latérale est une limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Marges de recul par rapport aux voies

Le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées (emplacements réservés). Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique. L'application de la règle se fera sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur épaisseur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 mètres. En cas de surplomb du domaine public, le débord doit se situer obligatoirement au moins 3 mètres au-dessus de celui-ci.

Marges de retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait par rapport aux limites séparatives (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Marges de retrait entre deux-constructions

Le retrait entre deux-constructions (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur, sans tenir compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur épaisseur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètres.

Talweg

Ligne de fond qui joint les points les plus bas d'une vallée, suivant laquelle s'écoulent les eaux courantes.

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette est le terrain sur lequel porte l'opération. Il peut être constitué d'une ou plusieurs unités foncières contiguës prises entièrement. Les autorisations d'urbanisme sont instruites sur la base du terrain d'assiette.

Toiture-terrasse

Une toiture-terrasse est un dispositif architectonique à pente faible (inférieure à 3%) qui doit satisfaire les fonctions de couverture d'un bâtiment (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Elle est accessible et peut être utilisée comme espace à vivre, ou être traité en jardin ou seulement végétalisée.

Dans le présent règlement, les dalles de parking ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses.

Toiture plate

Une toiture plate présente les mêmes caractéristiques techniques qu'une toiture terrasse, mais celle-ci est non accessible. Elle peut être végétalisée ou non.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé.

La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure notamment la desserte automobile de celui-ci, elle lui est toujours extérieure.

2. SECTEUR 1 : ZONE UA

Caractère dominant de la zone

La zone UA couvre le centre-ville élargi de Périgueux d'une part (à l'exception du périmètre du secteur sauvegardé couvrant le centre ancien de la ville), mais également les centralités anciennes et relativement denses des communes du cœur d'agglomération. Elle se compose d'un tissu bâti dense de faubourgs, organisé principalement sous la forme d'îlots de dimensions variables (profondeur des terrains notamment).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UA est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UA comprend :

- **un secteur UAa**, correspondant principalement aux quartiers anciens des communes de la première couronne autour de Périgueux ;
- **un secteur UAaP**, correspondant principalement aux quartiers anciens de Périgueux dans lesquels s'appliquent des règles spécifiques en fonction de la morphologie des îlots. Le secteur UAaP peut être concerné par une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme ;
- **un secteur UAb**, correspondant à des quartiers où l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est plus variée ;
- **un secteur UAg**, correspondant au périmètre de projet d'un quartier d'affaires adossé à la gare de Périgueux qui sera réglementé par des cahiers des charges de cession de terrains réalisés par l'architecte-urbaniste coordinateur du projet global.
- **un secteur UAh,** correspondant aux centralités anciennes des communes périphériques à Périgueux où les hauteurs sont moins importantes qu'au cœur d'agglomération ;
- **un secteur UAp**, correspondant au périmètre de protection d'un établissement pénitentiaire.

La zone UA est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation** (voir Pièce n°5-1-3 annexée au présent dossier).

La zone UA est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention du risque Naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UA peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UA peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone UA comprend également des sites faisant l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation** dont les dispositions écrites et graphiques définissent les principes d'aménagements souhaités qui s'appliquent dans un **rapport de compatibilité**.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité**.

UA-2-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liées à une activité autorisée dans la zone, excepté les mobiliers urbains mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3 Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux prescriptions suivantes :

- Tout dépôt ou stockage de produits dangereux ou susceptibles de provoquer une pollution en étant mélangés à l'eau ou d'être emportés en cas d'inondation sont interdits.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les constructions nouvelles à destination d'artisanat, ainsi que la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage...).

C. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2 Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Secteur Patrimonial Remarquable» (SPR), les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du SPR annexé au présent PLUi.

D. PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Périmètres d'attente d'un projet global », seuls sont autorisés :

- les constructions et installations d'une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher,
- les travaux ayant pour objet l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLUi),
- le changement de destination des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLUi),
- l'extension des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU) dans la limite de 50 m² de surface de plancher, réalisés en une ou plusieurs fois.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

A. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX REZ-DE-CHAUSSEE DES CONSTRUCTIONS

1 Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par la mention «Linéaire destiné à la diversité commerciale», le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2 En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :

- préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).
- permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

Dans le cas de modification de façade, sera privilégié le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 Les opérations de logements réalisées sur les terrains donnant lieu **à Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront être compatibles avec les dispositions exposées dans ladite Orientation en matière de nombre de logements et de programmation.

ZONE UA

UA-2-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Outre les dispositions arrêtées dans le présent chapitre du règlement de la zone, toutes les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur les terrains donnant lieu à **Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront également respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site**. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Ainsi, **une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et, respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.

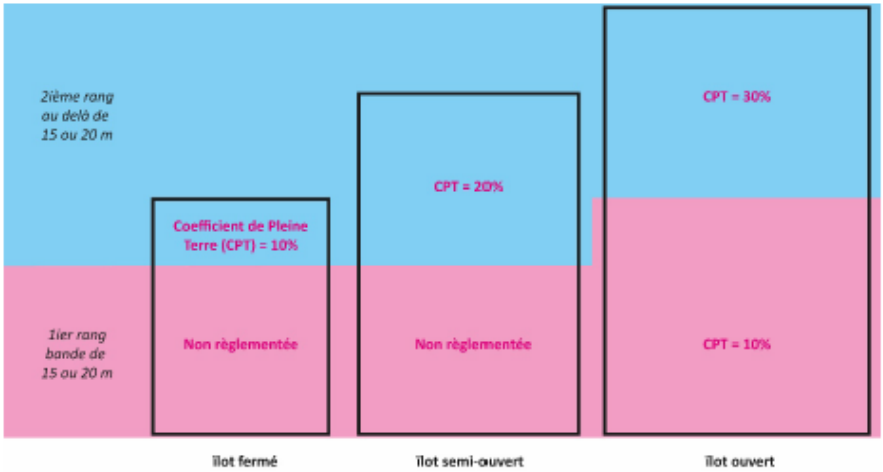
Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité**.

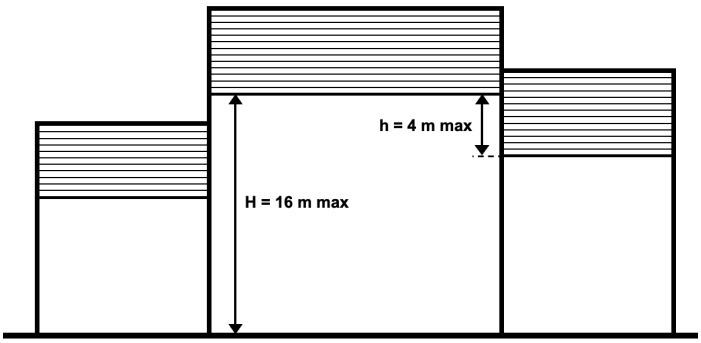
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

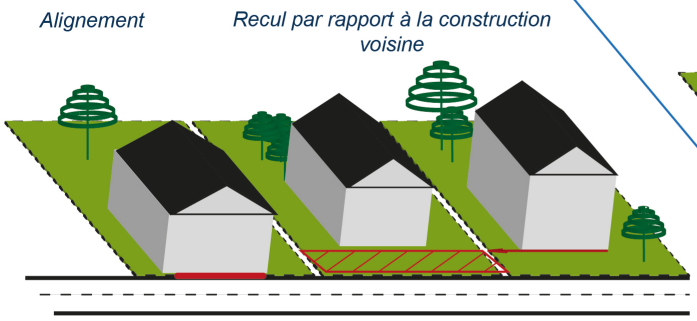
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• **En secteur UAa et UAaP:** Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie, il pourra être tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence. • **En secteur UAb et UAh :** Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. Le cas échéant, l'implantation d'une construction pourra également s'inscrire selon la même marge de recul qu'une construction existante implantée sur une parcelle mitoyenne. • **En secteur UAg et UAp :** non règlementé
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• **En secteurs UAa, UAap et UAb :** - En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 3 mètres. - Pour les annexes : en limite séparative ou 3 mètres minimum. - Pour les piscines : 3 mètres minimum.
	• **En secteur UAh :** Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales et 3 mètres par rapport aux autres limites sauf pour les annexes et piscines.
	• **En secteurs UAg et UAp :** non règlementé

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 supérieur ou égal à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardins…) et aux piscines.
Emprise au sol	Non règlementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	UAaP : Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière. • Pour l'ensemble des terrains d'une surface inférieure à 150 m² : 10% minimum. • Si le terrain n'est pas repéré aux documents graphiques « Familles d'îlots » : 10% minimum. • Si le terrain est repéré aux documents graphiques « Familles d'ilots » :  UAa et UAb : 20% minimum UAh : 20% minimum UAg : 10% minimum

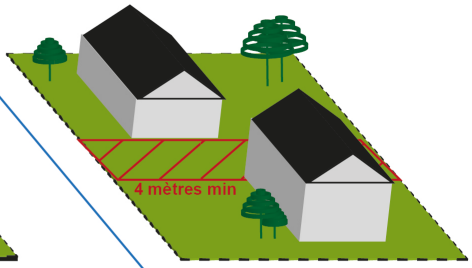
CARACTERISTIQUES	REGLES
Hauteur (H) des constructions	• **En zone UA et en secteur UAa et UAaP :** 16 mètres sans que la hauteur de la construction située en façade sur rue ne soit supérieure de plus de 4 mètres à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.  • **En secteur UAb :** H doit être inférieure ou égale à 12 mètres (R+3 maximum). • **En secteurs UAh et UAp :** H doit être inférieure ou égale à 10 mètres (R+2 maximum). • **En secteur UAg :** H doit être inférieure ou égale à 19 mètres (R+5). • **Annexes :** o **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. o **Pour les annexes non accolées :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. o **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres**.**

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

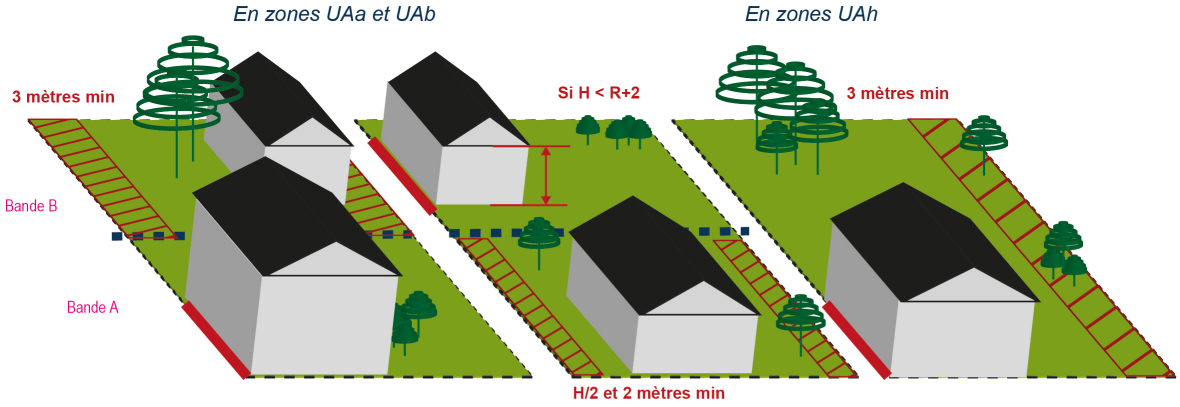
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



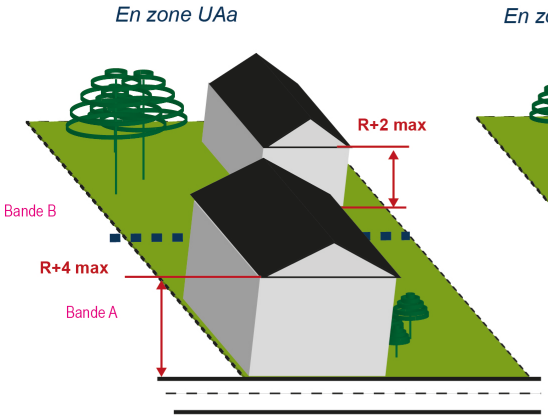
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière

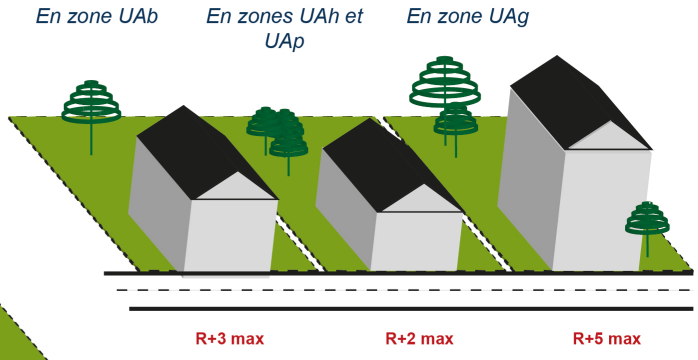


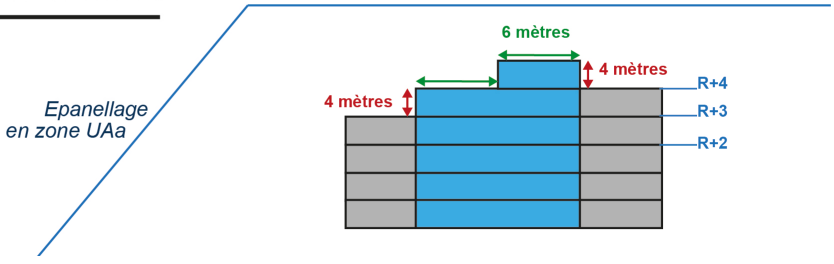
Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (H) des constructions







B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Lorsque le projet porte sur la totalité d'un îlot ou sur une unité foncière ayant une façade de terrain au moins égale à 20 m de largeur :

> H inférieure ou égale à 19 m (R+5).

> La distance horizontale entre la construction projetée et le point le plus proche de la limite de voie ou d'emprise publique opposée doit être au moins égale à la hauteur maximale de la construction.

> Les constructions peuvent également comporter un dernier niveau en attique portant la hauteur maximale autorisée à 22 m (R+6). Le niveau attique doit respecter un retrait d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades de la construction, sauf pour celles adossées aux limites séparatives latérales.

> Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

> A Périgueux, dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention **"règle architecturale"** (façades protégées dans le cadre du futur PSMV)
Les façades des constructions bordant les allées de Tourny devront avoir une hauteur sous corniche comprise entre 7,50 m et 8,50 m, la hauteur totale des constructions au faîtage étant comprise respectivement entre 11 et 12 m.
Les façades des constructions bordant la place Bugeaud, le boulevard Montaigne, ainsi que les portions de la rue Gambetta et de la place André-Maurois, désignées au plan (documents graphiques, plans de zonage et réservations), devront avoir 4 étages droits sur rez-de-chaussée, avec une hauteur sous corniche comprise entre 14 et 16 m.
Les façades des constructions bordant la place Plumancy et la place du Maréchal-Leclerc, devront avoir 2 étages droits sur rez-de-chaussée, avec une hauteur sous corniche comprise entre 9 et 10 m, la hauteur totale des constructions au faîtage étant comprise respectivement entre 13 et 14 mètres.

Règles particulières relatives aux risques
> A Périgueux, dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**, pour les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) doivent être situées à au moins 0,50 m du niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

> Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres comptés depuis l'axe des talwegs ou des berges des cours d'eau repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible

> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,

> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

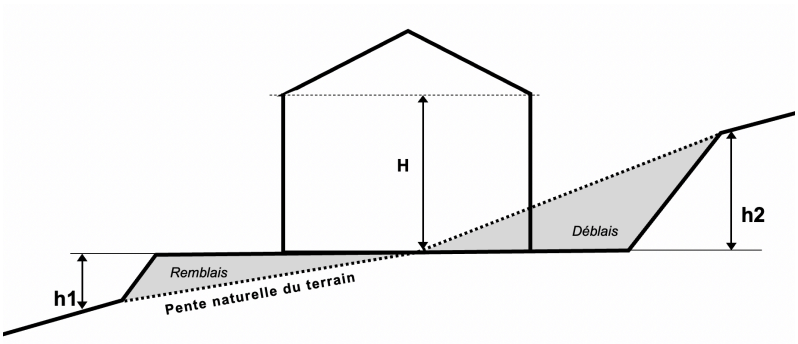
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors d'un périmètre de Secteur Patrimonial Remarquable (SPR), doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons **présentés en annexe**.

> A Périgueux, dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention **"règle architecturale"** (façades protégées dans le cadre du futur PSMV), les constructions doivent être construites :
- soit en pierres laissées apparentes et rejointées,
- soit en béton brut teinté ton pierre dans la masse,
- soit en matériaux enduits à la chaux et au sable ton pierre.

Toitures des constructions
Les toitures à faibles pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature.
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

> A Périgueux, dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention **"règle architecturale"** (façades protégées dans le cadre du futur PSMV), les constructions devront être couvertes d'ardoises, ou de tuiles canal, et leur pente devra respecter l'allure générale des toitures environnantes.

Clôtures et portails
Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAg :

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> A Périgueux, dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Zone de risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**, les remblais ou clôtures susceptibles d'entraîner une modification non contrôlée du ruissellement et ainsi d'aggraver ailleurs le risque d'inondation sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

<u>En secteur UAaP à Périgueux :</u>

Pour l'ensemble des terrains dont la superficie est inférieure à 150 m²:
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

1) Pour l'ensemble des terrains en dehors des espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Familles d'îlots » :
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots fermés» :
> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.
> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots semi-ouverts» :
> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.
> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

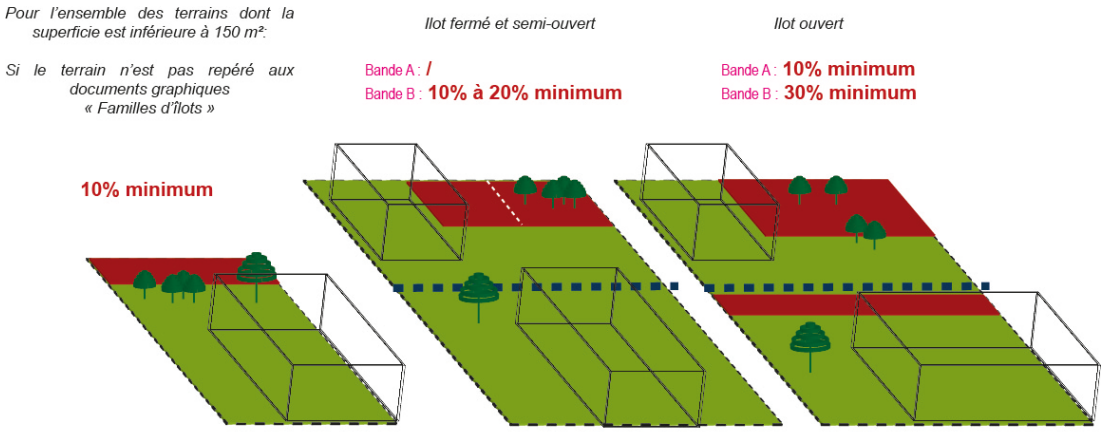
4) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots ouverts» :
> Dans la bande A (profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet
> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

5) La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

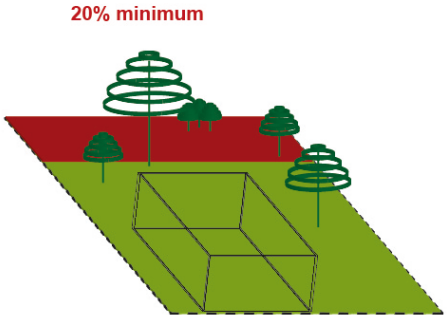
SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise non bâtie (espace en pleine terre)

En zone UAaP



En zones UAa, UAb et UAh



<u>Sur les autres secteurs de la zone UA, exception faite du secteur UAg :</u>

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

<u>Coefficient de Biotope</u>

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Dans la zone UA, à l'exception des secteur UAg :
Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.
Dans le secteur UAg, non règlementé.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Dans la zone UA, à l'exception des secteur UAg :

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales

réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Dans le secteur UAg, non règlementé.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*****
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*****
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.	
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

dans un rayon de 300 mètres autour des arrêts de bus des lignes structurantes du réseau Péribus en cœur d'agglomération, une place maximum de stationnement par logement doit être réalisée, quelle que soit sa surface.

H. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UA-2-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Outre les dispositions arrêtées dans le présent chapitre du règlement de la zone, toutes les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront également respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site**. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 2,50 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
A partir de 3 logements, les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant ou existant.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit
.

3. SECTEUR 1 : ZONE UB

Caractère dominant de la zone

La zone UB couvre les quartiers résidentiels de Périgueux et des communes du cœur d'agglomération. Elle se compose d'un tissu bâti relativement dense de faubourgs, organisé principalement sous la forme d'îlot de dimensions variables (profondeur des terrains notamment). L'urbanisation n'y est pas toujours organisée de manière uniforme mais l'enjeu est d'organiser le tissu urbain pour y favoriser une maîtrise de la densité.
Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UB est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.
La zone UB est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone UB est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UB peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UB peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone UB comprend :

- **un secteur UB**, correspondant principalement aux faubourgs de Périgueux ;
- **un secteur UBa**, correspondant à des quartiers où l'implantation des construction par rapport aux emprises publiques est plus variée. Le secteur UBa peut être concerné par une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme ;
- **un secteur UBaP,** correspondant principalement aux quartiers anciens de Périgueux dans lesquels s'appliquent des règles spécifiques en fonction de la morphologie des îlots ;
- **un secteur UBb,** recouvrant spécifiquement le quartier de « Barnabé » à Boulazac, qui nécessite des règles particulières d'urbanisme ;

- **un secteur UBc**, correspondant essentiellement au quartier de Bas Chamiers à Coulounieix-Chamiers, objet d'un projet de renouvellement urbain.

La zone UB comprend également des sites faisant l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation** dont les dispositions écrites et graphiques définissent les principes d'aménagements souhaités qui s'appliquent dans un **rapport de compatibilité**.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

UB-3-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3 A Périgueux, dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux prescriptions suivantes :

- Tout dépôt ou stockage de produits dangereux ou susceptibles de provoquer une pollution en étant mélangés à l'eau ou d'être emportés en cas d'inondation sont interdits.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les constructions nouvelles à destination d'artisanat, ainsi que la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage...).

C. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

A. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX REZ-DE-CHAUSSEE DES CONSTRUCTIONS

1 En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :

- préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).
- permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

Dans le cas de modification de façade, sera privilégié le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

2 A Trélissac, toute opération de logement doit respecter les obligations suivantes :

- Opérations de 8 logements et moins =non réglementé,
- Opérations de 8 à 15 logements = 25 à 30% de logements sociaux,
- Opérations de plus de 15 logements = 30 % de logements sociaux,

B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 Les opérations de logements réalisées sur les terrains donnant lieu **à Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront être compatibles avec les dispositions exposées dans ladite Orientation en matière de nombre de logements et de programmation.

UB-3-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux . Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Outre les dispositions arrêtées dans le présent chapitre du règlement de la zone, toutes les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur les terrains donnant lieu à **Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront également respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site**. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Ainsi, **une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et, respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

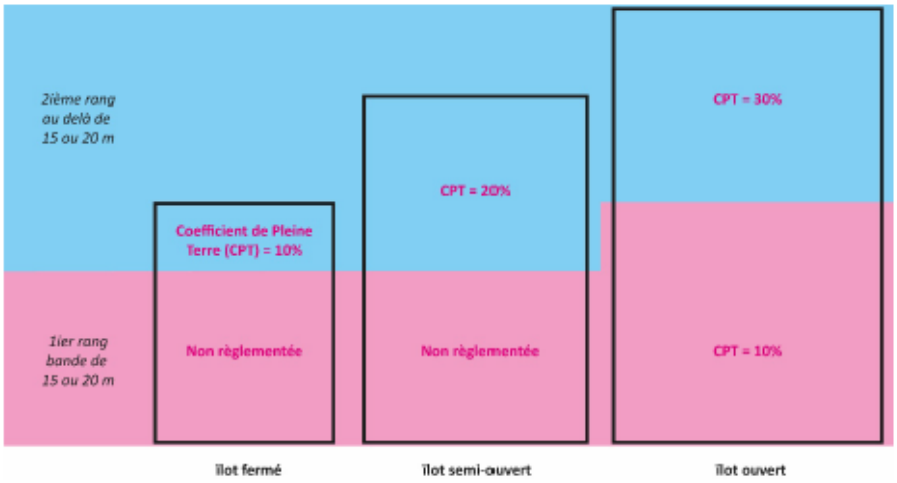
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES

Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• **En secteur UB :** Les constructions doivent être édifiées soit
	  • à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.
	  • En respectant l'alignement des constructions implantées sur les parcelles limitrophes des limites séparatives latérales, en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie.
	Une dérogation d'implantation est également possible en cas d'impossibilité avérée à respecter l'une ou l'autre des deux règles (topographie…).
	• **En secteur UBa et UBaP :** Les constructions doivent être édifiées selon un recul R1 allant de 0 à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.
	• **En secteur UBb :** Les constructions doivent être édifiées soit en alignement soit selon un recul R1 de 1 mètre de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.
	• **En secteur UBc :** Les constructions doivent être édifiées selon un recul R1 de 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.

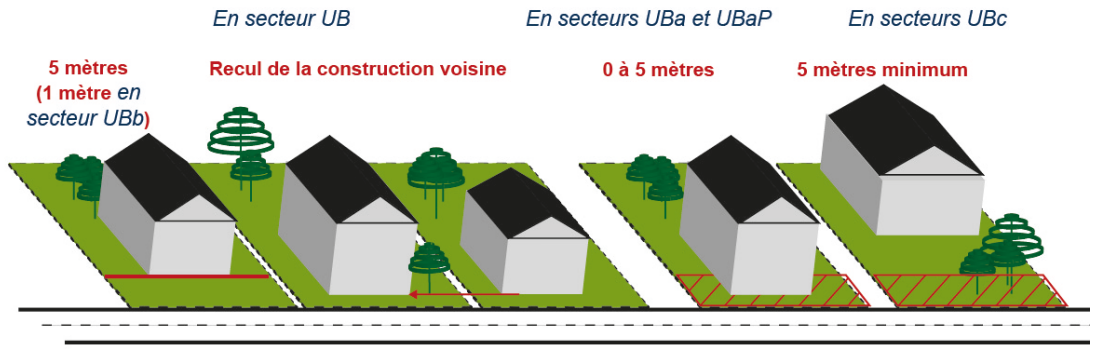
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• **En secteur UB et UBa :** R2 égal à 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres.
	• **En secteur UBaP :**
	  - En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 3 mètres.
	  - Pour les annexes : en limite séparative ou 3 mètres minimum.

CARACTERISTIQUES	REGLES
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	- Pour les piscines : 3 mètres minimum. • **En secteur UBb :** R2 égal à 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres • **En secteur UBc :** R2 supérieur ou égal à 3 mètres, ou R2 supérieur ou égal à H/2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances et annexes (garages, abris de jardins…) et aux piscines.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 supérieur ou égal à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances et annexes (garages, abris de jardins…) et aux piscines.
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	UBap : Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière. • Pour l'ensemble des terrains d'une surface inférieure à 150 m² : 10% minimum. • Si le terrain n'est pas repéré aux documents graphiques « Familles d'îlots » : 10% minimum. • Si le terrain est repéré aux documents graphiques « Familles d'ilots » :  UB, UBa et UBb : 20% minimum UBc : 20% minimum

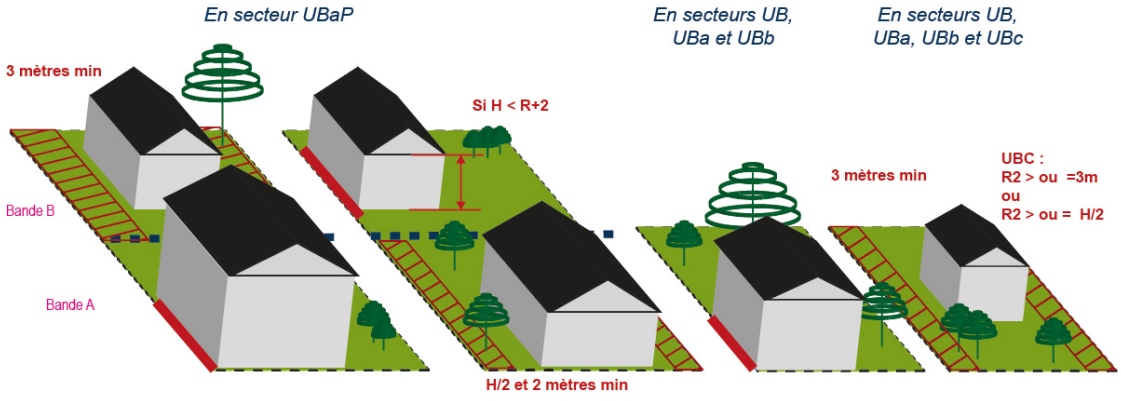
CARACTERISTIQUES	REGLES
Hauteur (H) des constructions	• **En secteur UB, UBa et UBaP :** H doit être inférieure ou égale à 10 mètres (R+2 maximum). • **En secteur UBb :** H doit être inférieure ou égale à 7 mètres (R+1 maximum). • **En secteur UBc :** H doit être inférieure ou égale à 15 mètres (R+4 maximum). • **Annexes :** ○ **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. ○ **Pour les annexes non accolées :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. ○ **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

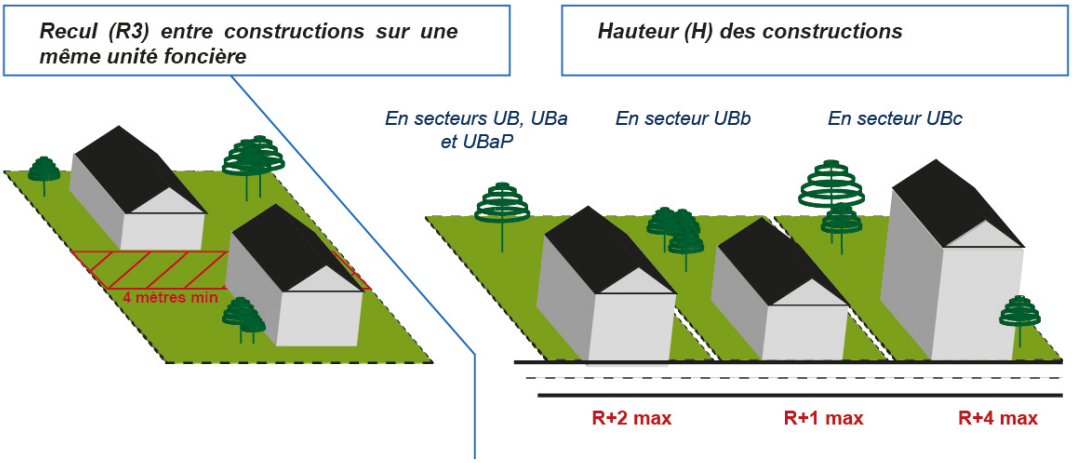
SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives





B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Règles particulières relatives aux risques
> A périgueux, dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**, pour les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) doivent être situées à au moins 0,50 m du niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

> A Périgueux, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres comptés depuis l'axe des talwegs ou des berges des cours d'eau repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.
Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs

de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

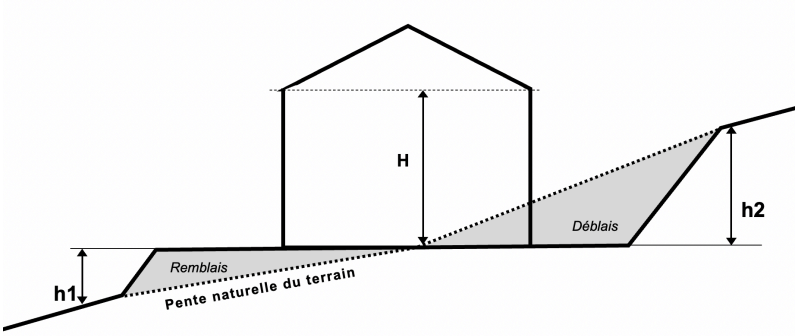
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors d'un périmètre de SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions
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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.

Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> A Périgueux, dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Zone de risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**, les remblais ou clôtures susceptibles d'entraîner une modification non contrôlée du ruissellement et ainsi d'aggraver ailleurs le risque d'inondation sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

<u>En secteur UBaP :</u>

Pour l'ensemble des terrains dont la superficie est inférieure à 150 m²:
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

1) Pour l'ensemble des terrains en dehors des espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Familles d'îlots » :
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots fermés» :
> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.
> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

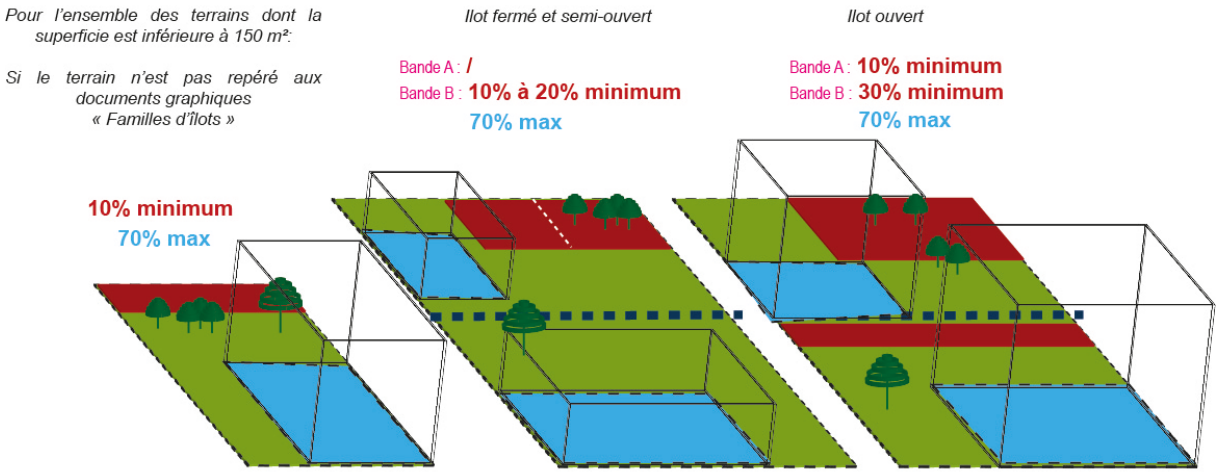
3) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots semi-ouverts» :
> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.
> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

4) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots ouverts» :
> Dans la bande A (profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet
> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

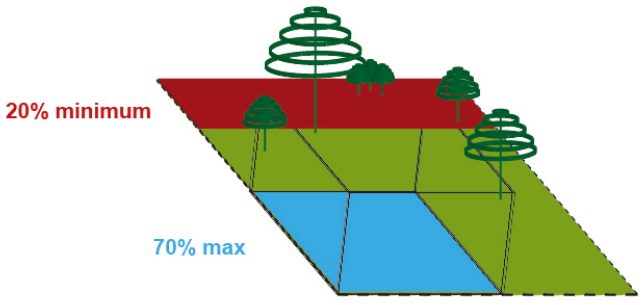
SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)

En zone UBaP



En zones UB, UBa, UBb et UBc



<u>Sur les autres secteurs de la zone UB :</u>

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Coefficient de Biotope :

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent

notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation et sauf impossibilité technique.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Autres activités secondaire et tertiaire</td><td rowspan="2">Bureaux</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher</td><td>Mini 2 places</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Entrepôt</td><td>Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td>Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td>Industrie</td><td>Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
</table>

dans un rayon de 300 mètres autour des arrêts de bus des lignes structurantes du réseau Péribus en cœur d'agglomération, une place maximum de stationnement par logement doit être réalisée, quelle que soit sa surface.

H. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il**

corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

ZONE UB

UB-3-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Outre les dispositions arrêtées dans le présent chapitre du règlement de la zone, toutes les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront également respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site**. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 2,50 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
A partir de 3 logements, les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant ou existant.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

4. SECTEUR 1 : ZONE UC

Caractère dominant de la zone

La zone UC couvre les quartiers résidentiels ainsi que de l'habitat diffus souvent contemporain. Elle se compose souvent d'un tissu bâti peu dense, organisé principalement le long de voirie.
Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UC est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UC est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UC peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UC comprend :

- **un secteur UCaP**, correspondant principalement aux résidentiels peu denses de Périgueux ;
- **un secteur UCb**, correspondant aux quartiers résidentiels peu denses des autres communes du cœur d'agglomération.

La zone UC peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

UC-4-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les installations et les containers d'intérêt public, mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3 - Les remblais ou travaux gênant l'écoulement des eaux dans les vallons sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux.

4 **A Périgueux**, dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux prescriptions suivantes :

- Tout dépôt ou stockage de produits dangereux ou susceptibles de provoquer une pollution en étant mélangés à l'eau ou d'être emportés en cas d'inondation sont interdits.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

2 Les constructions nouvelles à destination d'artisanat, ainsi que la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage...).

C. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

A. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX REZ-DE-CHAUSSEE DES CONSTRUCTIONS

1 Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par la mention «Linéaire destiné à la diversité commerciale», le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2 En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :

- préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).
- permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

Dans le cas de modification de façade, sera privilégié le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

UC-4-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux . Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

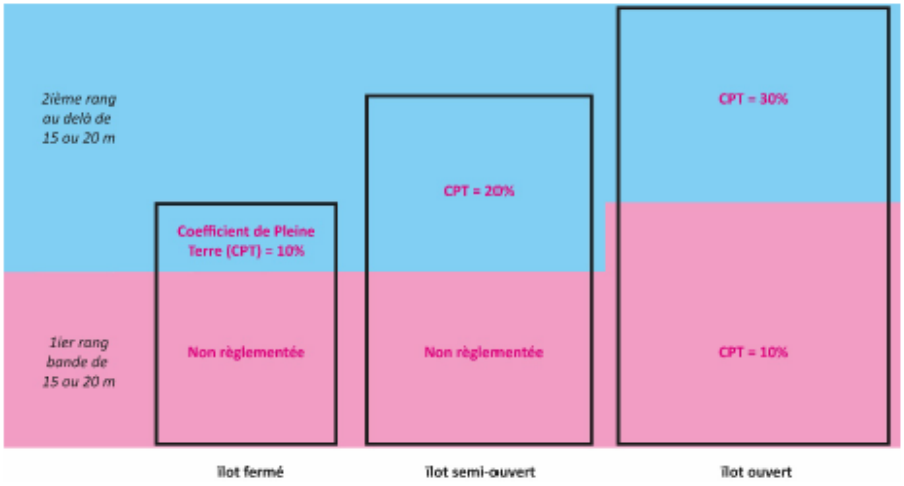
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas illustratifs à la suite du présent tableau :

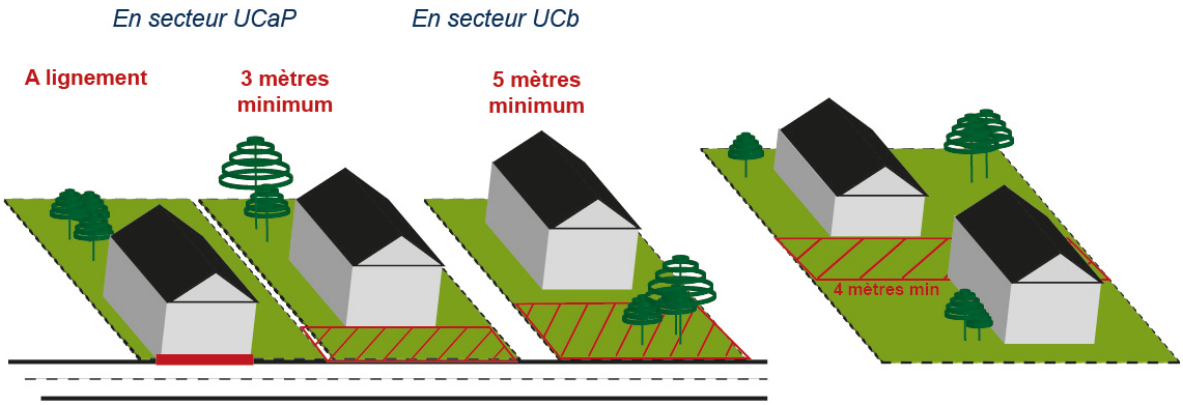
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• **En secteur UCaP**, Les constructions doivent être édifiées soit : - à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer sur 50% de la limite de l'unité foncière. - selon R1 supérieur ou égal à 3 mètres. • **En secteur UCb**, Les constructions doivent être édifiées selon un recul R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• **En secteur UCaP :** - En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres. - Pour les annexes : en limite séparative ou 4 mètres minimum. • **En secteur UCb**, Les constructions doivent être édifiées selon un recul R2 égal 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 supérieur ou égal à 4 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…) et aux piscines.
Emprise au sol	50% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	**En zone UCaP :** Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière. • Pour l'ensemble des terrains d'une surface inférieure à 150 m² : 10% minimum. • Si le terrain n'est pas repéré aux documents graphiques « Familles d'îlots » : 10% minimum. • Si le terrain est repéré aux documents graphiques « Familles d'ilots » :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	 UCb : 20% minimum
Hauteur (H) des constructions	• H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1) • **Annexes :** ○ **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. ○ **Pour les annexes non accolées :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. ○ **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

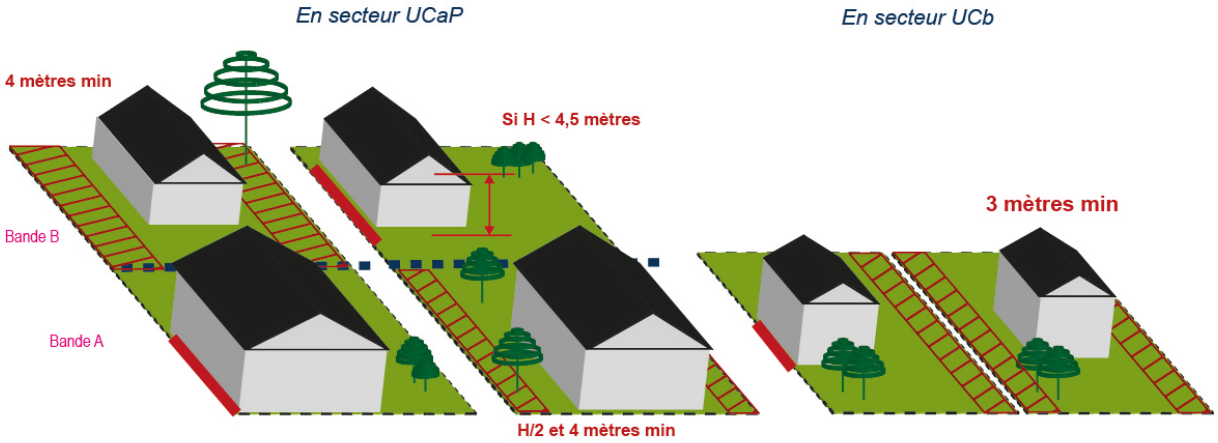
SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques

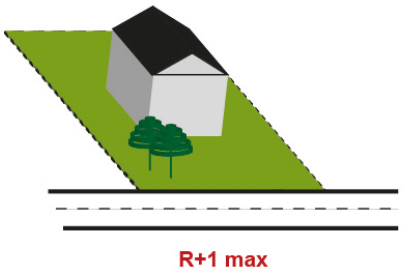
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (H) des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations différentes de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;

- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- 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 au paragraphe ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Règles particulières relatives aux risques
> A Périgueux, dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**, pour les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) doivent être situées à au moins 0,50 m du niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

> A Périgueux, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres comptés depuis l'axe des talwegs ou des berges des cours d'eau repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

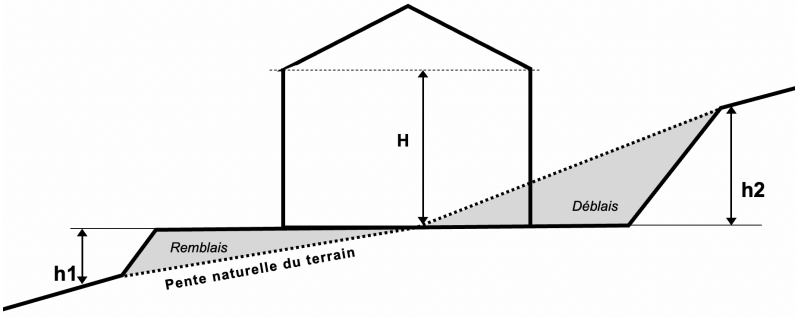
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Façades des constructions
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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> A Périgueux, dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Zone de risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**, les remblais ou clôtures susceptibles d'entraîner une modification non contrôlée du ruissellement et ainsi d'aggraver ailleurs le risque d'inondation sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

En secteur UCa :

Pour l'ensemble des terrains dont la superficie est inférieure à 150 m²:
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

1) Pour l'ensemble des terrains en dehors des espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Familles d'îlots » :
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots fermés» :
> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.
> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots semi-ouverts» :
> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.
> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

4) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots ouverts» :
> Dans la bande A (profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet
> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

En secteur UCb :

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Coefficient de Biotope :

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

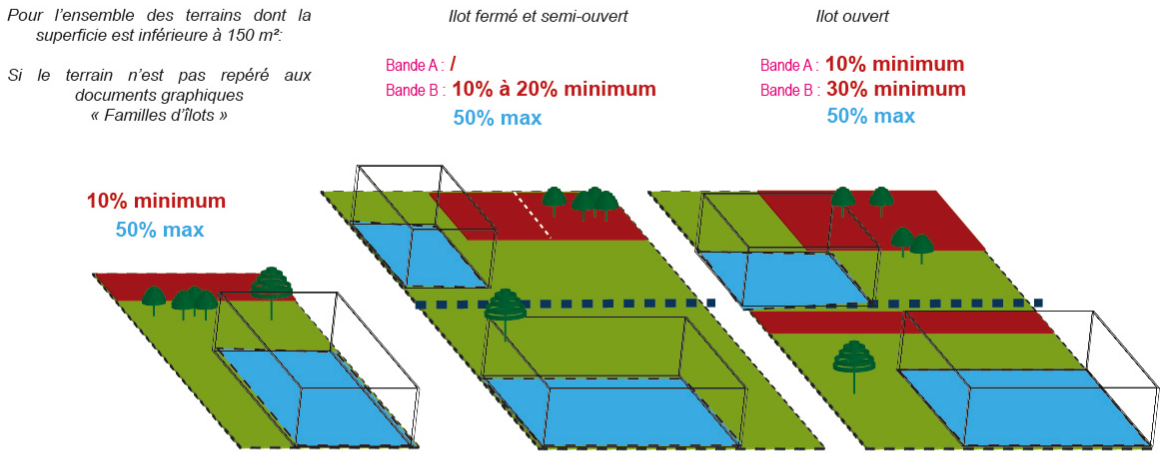
Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

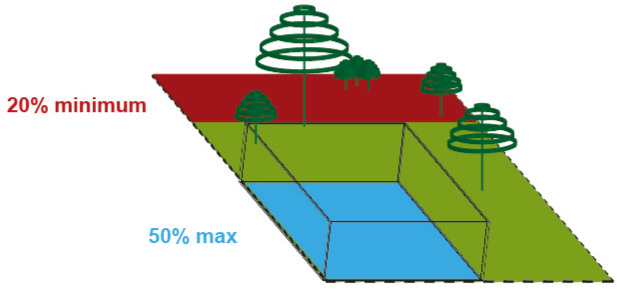
SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)

En zone UCaP



En zone UCb



C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce et activités de services</td><td rowspan="2">Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Autres activités secondaire et tertiaire</td><td rowspan="2">Bureaux</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher</td><td>Mini 2 places</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Entrepôt</td><td>Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td>Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td>Industrie</td><td>Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Exploitation Agricole et forestière</td><td>Exploitation Agricole et forestière</td><td colspan="2">Pas de norme imposée.</td></tr>
</table>

dans un rayon de 300 mètres autour des arrêts de bus des lignes structurantes du réseau Péribus en cœur d'agglomération, une place maximum de stationnement par logement doit être réalisée, quelle que soit sa surface.

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment,

soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou

de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UC-4-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
A partir de 3 logements, les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant ou existant.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

5. SECTEUR 1 : ZONE UD

Caractère dominant de la zone

La zone UD couvre certains quartiers résidentiels des communes de Trélissac et de Chancelade où les constructions sont diffuses et positionnées sur des parcelles de grandes surfaces.
Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UD est une zone urbaine à vocation résidentielle. Elle a vocation à conserver cette principale destination de construction même si des équipements publics et/ou d'intérêts collectifs pourraient y être réalisés.

La zone UD est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UD peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UD comprend également des sites faisant l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation** dont les dispositions écrites et graphiques définissent les principes d'aménagements souhaités qui s'appliquent dans un **rapport de compatibilité**.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

UD-5-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - Industriel
  - Agricole ou forestière
  - Artisanal ou commercial
  - D'entrepôt
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3 - Les remblais ou travaux gênant l'écoulement des eaux dans les vallons sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux.

B. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage...).

2 La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

C. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

A. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 Les opérations de logements réalisées sur les terrains donnant lieu **à Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront être compatibles avec les dispositions exposées dans ladite Orientation en matière de nombre de logements et de programmation.

UD-5-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières »

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Outre les dispositions arrêtées dans le présent chapitre du règlement de la zone, toutes les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur les terrains donnant lieu à **Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront également respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site**. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Ainsi, **une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et, respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

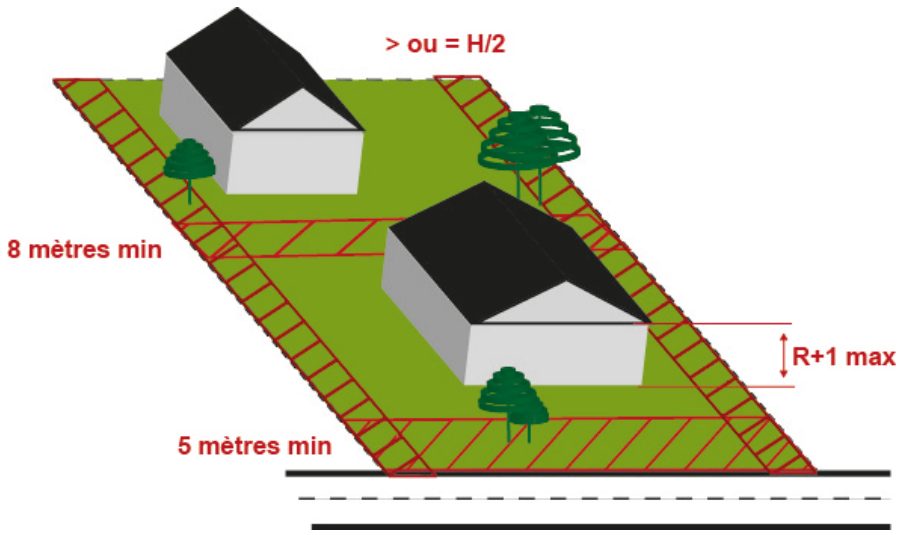
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• R2 supérieur ou égal à H/2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…) et aux piscines.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 supérieur ou égal à 8 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…) et aux piscines.
Emprise au sol	20% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière. 70% minimum
Hauteur (H) des constructions	• H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1) • **Annexes :** ○ **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. ○ **Pour les annexes non accolées :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.

CARACTERISTIQUES	REGLES
	○ **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise

à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe 5.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

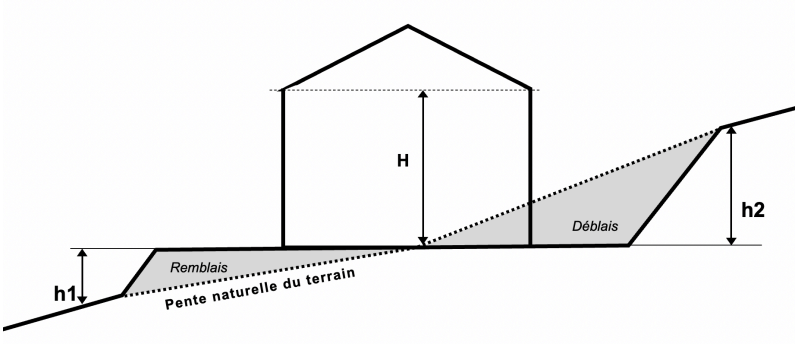
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Façades des constructions

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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

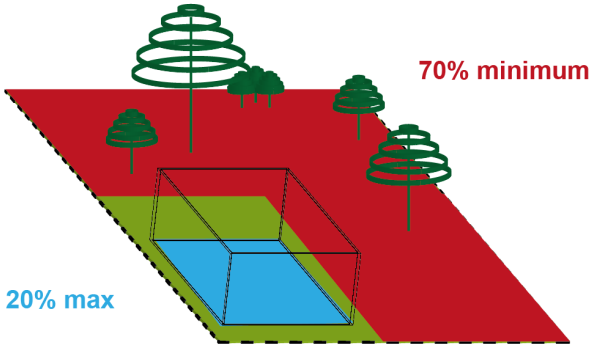
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 2 places

dans un rayon de 300 mètres autour des arrêts de bus des lignes structurantes du réseau Péribus en cœur d'agglomération, une place maximum de stationnement par logement doit être réalisée, quelle que soit sa surface.

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment,

soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou

de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

ZONE UD

UD-5-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Outre les dispositions arrêtées dans le présent chapitre du règlement de la zone, toutes les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront également respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site**. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
A partir de 3 logements, les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant ou existant.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

6. SECTEUR 1 : ZONE UE

Caractère dominant de la zone

La zone UE couvre principalement les espaces occupés par les équipements publics et/ou d'intérêt collectif des communes. Elle se compose d'un tissu bâti très hétérogène qui joue parfois un rôle de centralité au sein du tissu urbain existant.

Vocation générale de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle a vocation à accueillir à conforter les équipements existants.

La zone UE peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone UE est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UE peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

UE-6-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - Industriel
  - Agricole ou forestière
  - Commerces et activités de services
  - D'entrepôt
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

UE-6-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières »

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

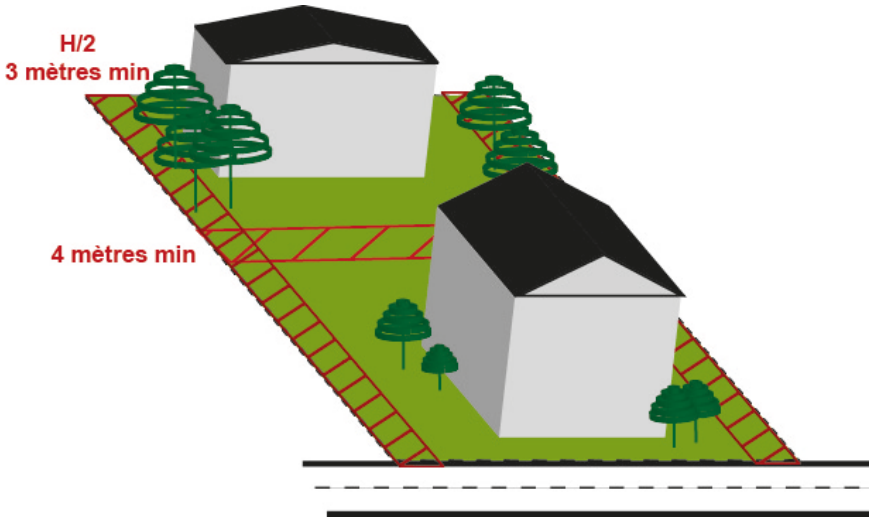
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Non règlementé
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 supérieur ou égal à H/2 avec un recul minimum de 3m.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 mètres.
Emprise au sol	Non règlementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	20% minimum
Hauteur (H) des constructions	Non règlementé

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible

> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,

> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

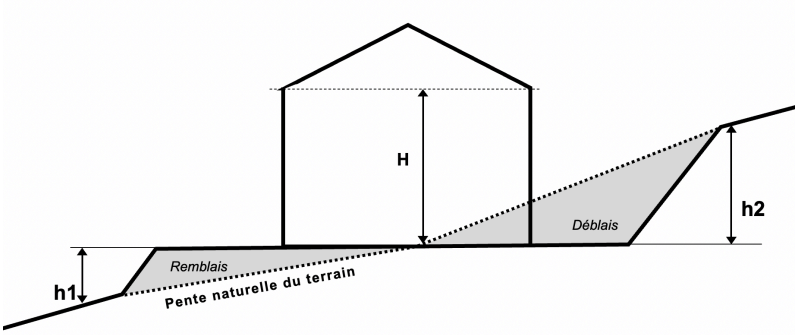
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur des clôtures en fonction des règlementations spécifiques propres aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

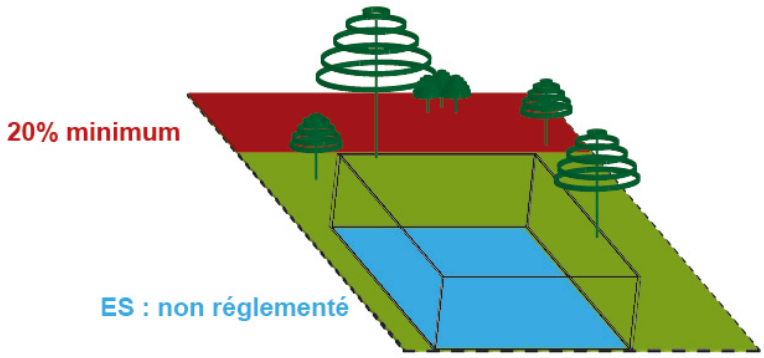
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

D. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

E. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Habitation</td><td rowspan="5">Logement</td><td>De 0 à 90 m² de surface de plancher</td><td>Pas de norme imposée*</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 90 m² de surface de plancher</td><td>Au minimum 1 place par tranche complète
de 90 m² de surface de plancher*</td></tr>
<tr><td>Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre</td><td>Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de
400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.</td></tr>
<tr><td>Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td>Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
</table>

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Équipement d'intérêt public	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini-1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

dans un rayon de 300 mètres autour des arrêts de bus des lignes structurantes du réseau Péribus en cœur d'agglomération, une place maximum de stationnement par logement doit être réalisée, quelle que soit sa surface.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UE-6-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

7. SECTEUR 1 : ZONE UM

Caractère dominant de la zone

La zone UM est matérialisée particulièrement sur les communes de Périgueux et de Boulazac. Elle couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux équipements et services publics (administrations, équipements scolaires, universitaires et sportifs, hôpital…) dès lors qu'ils ne sont pas situés dans un secteur caractéristique du centre-ville

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations ou extensions de constructions et installations à usage de services, d'activité commerciale, artisanale, ou industrielle.

Elle présente également un caractère résidentiel permettant d'accueillir des immeubles de logements collectifs comprenant un ensemble de logements sur plusieurs niveaux.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UM est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.
La zone UM est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone UM est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UM peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UM comprend :

- **un secteur UMaP**, correspondant principalement aux zones de mixité de Périgueux ; dans lesquels s'appliquent des règles spécifiques en fonction de la morphologie des îlots.
- **un secteur UM+**, correspondant à un secteur plus spécifique de Boulazac (Épicentre) pour permettre une hauteur équivalente aux constructions existantes.

La zone UM peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone UM est concernée par un périmètre immédiat de protection du captage d'eau potable (source du Toulon). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions de la servitude ***Périmètre immédiat de captage d'eau potable***.

La zone UM comprend également des sites faisant l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation** dont les dispositions écrites et graphiques définissent les principes d'aménagements souhaités qui s'appliquent dans un **rapport de compatibilité**.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

UM-7-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3 **A Périgueux**, pour les terrains repérés au plan de zonage par la mention « Périmètre immédiat de captage d'eau potable », des précautions particulières doivent être prises pour l'implantation des constructions nouvelles et les caractéristiques des dispositifs d'assainissement individuel, notamment aux abords des dépressions ou dolines.

4 **A Périgueux**, dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux prescriptions suivantes :

> Tout dépôt ou stockage de produits dangereux ou susceptibles de provoquer une pollution en étant mélangés à l'eau ou d'être emportés en cas d'inondation sont interdits.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

A. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX REZ-DE-CHAUSSEE DES CONSTRUCTIONS

1 En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 Les opérations de logements réalisées sur les terrains donnant lieu **à Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront être compatibles avec les dispositions exposées dans ladite Orientation en matière de nombre de logements et de programmation.

UM-7-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières »

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Outre les dispositions arrêtées dans le présent chapitre du règlement de la zone, toutes les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur les terrains donnant lieu à **Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront également respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site**. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Ainsi, **une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et, respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

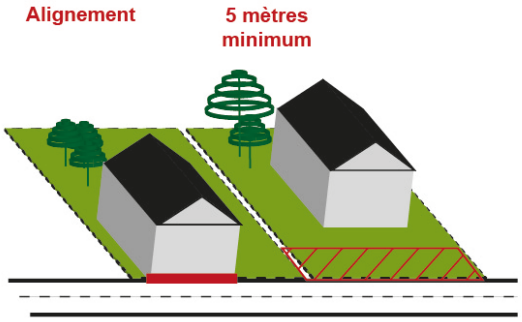
L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres. • Pour les équipements publics, le commerce et les activités économiques, R2 supérieur ou égal à H/2
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 supérieur ou égal à 4 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…), et aux piscines.
Emprise au sol	60% maximum Non règlementée pour les équipements publics, le commerce et les activités économiques
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	20% minimum

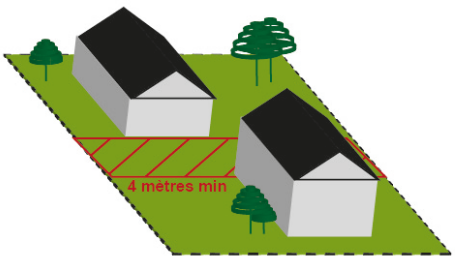
CARACTERISTIQUES	REGLES
Hauteur (H) des constructions	**UMaP** (secteur de Périgueux) : • H inférieure ou égale à 13 mètres (R+3) • H inférieure ou égale à 22 m (R+6) pour les équipements publics, le commerce et les activités économiques **UM+** : • Non règlementé **UM** : • H inférieure ou égale à 13 mètres (R+3) **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

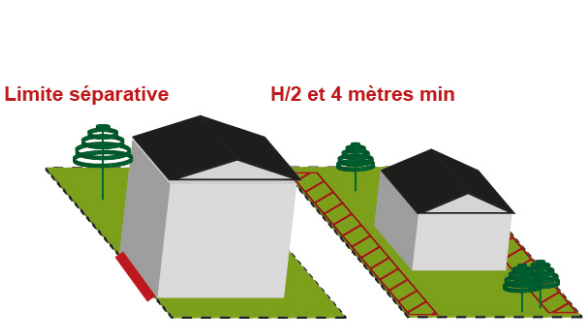
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



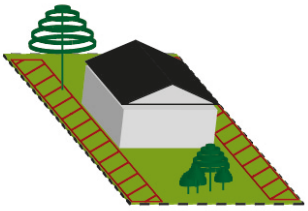
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



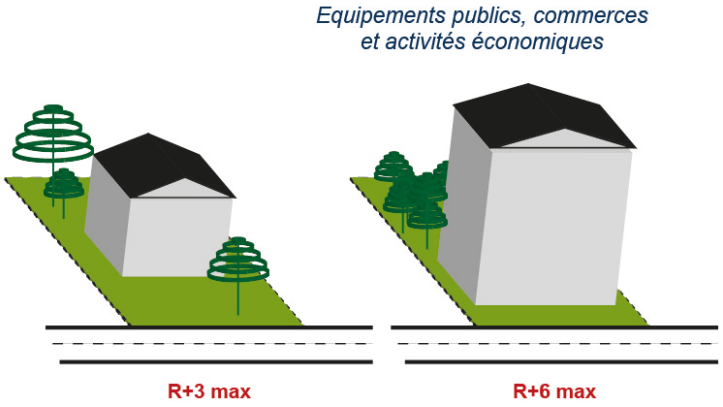
Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Equipements publics, commerces et activités économiques



Hauteur (H) des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.a. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Règles particulières relatives aux risques

> A Périgueux, dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**, pour les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) doivent être situées à au moins 0,50 m du niveau susceptible d'être atteint par les écoulements
> A Périgueux, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres comptés depuis l'axe des talwegs ou des berges des cours d'eau repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales ».**

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

C. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

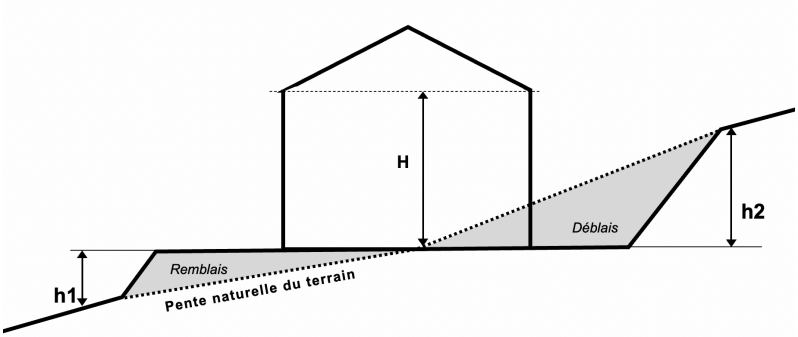
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

D. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades des constructions
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 est interdit.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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, est interdit.
L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présentées le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.

Couleurs
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.
- pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.
Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.
Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

> A Périgueux, dans les couloirs exposés au « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**, les remblais ou clôtures susceptibles d'entraîner une modification non contrôlée du ruissellement et ainsi d'aggraver ailleurs le risque d'inondation sont interdites.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

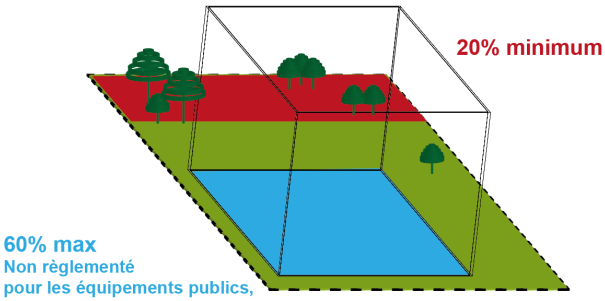
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*****
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*****
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 2 places

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

dans un rayon de 300 mètres autour des arrêts de bus des lignes structurantes du réseau Péribus en cœur d'agglomération, une place maximum de stationnement par logement doit être réalisée, quelle que soit sa surface.

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UM-7-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Outre les dispositions arrêtées dans le présent chapitre du règlement de la zone, toutes les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront également respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site**. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum 3 m pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

Pour les activités et le commerce:
> les accès ont une largeur égale à 4 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur égale à 6 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Pour les activités et le commerce:
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

8. SECTEUR 1 : ZONE UT

Caractère dominant de la zone

La zone UT s'étend sur les terrains dédiés au développement touristique du territoire. Il s'agit donc de gérer les activités et les constructions dédiées au tourisme et notamment à l'hébergement (camping, village vacance…) et toutes les installations nécessaires à l'accueil du public.
Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UT est une zone urbaine spécialisée. Elle a donc vocation à gérer les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique, et notamment à l'hébergement. Les installations nécessaires à l'accueil du public doivent être autorisées pour permettre le développement des activités à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UT comprend **un secteur UTe**, spécifique à Chancelade, correspondant à l'ensemble composé par l'abbaye et son parc.

La zone UT est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone UT est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UT peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UT peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

UT-8-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - D'exploitation agricole et forestière
  - D'habitation
  - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3 En secteur UTe, les constructions nécessaires aux besoins culturels, cultuels, de valorisation du patrimoine et d'accueil touristique pour une mise en valeur du site.

B. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Les constructions à usage d'hébergement touristique.
- Les bâtiments annexes des constructions et installations autorisées ci-dessus, tels que garages, remises, abris ;
- Les aires de stationnement;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- Les commerces et activités de services à la condition d'être liées aux activités touristiques présentes sur site.

UT-8-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières »

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

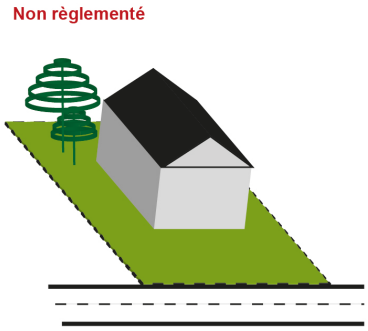
L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Non règlementé
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 égal 0 ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	Non règlementé
Emprise au sol	Non règlementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	25% minimum

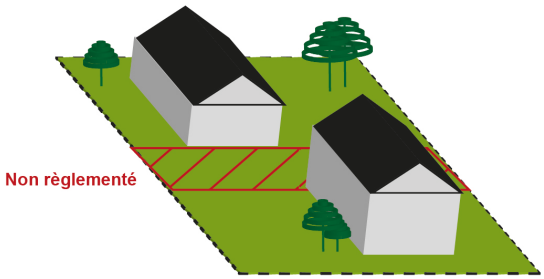
Hauteur (H) des constructions	• Non règlementé.
	• H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1) pour les habitations.
	• **Annexes :**
	  ○ **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.
	  ○ **Pour les annexes non accolées :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.
	  ○ **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

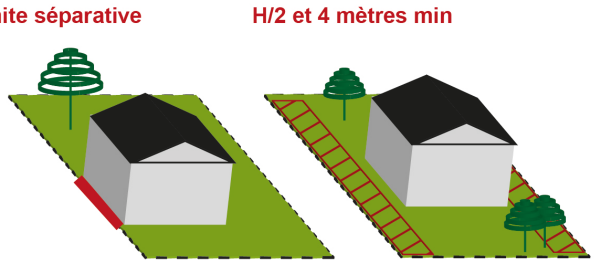
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



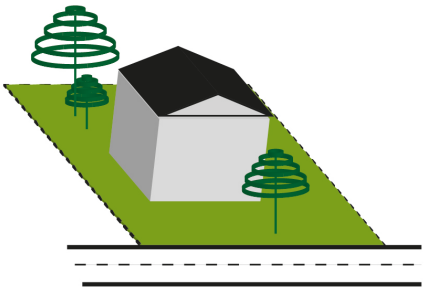
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (H) des constructions



R+1 max pour les habitations
Non règlementé pour les autres constructions

B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe ci-après ;

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

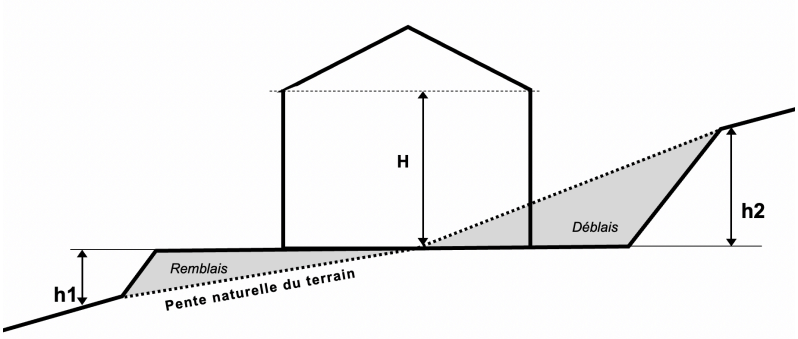
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions
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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives.

Les habitats légers de loisir (HLL) et autres hébergements insolites pourront déroger au paragraphe ci-dessus sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature.
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

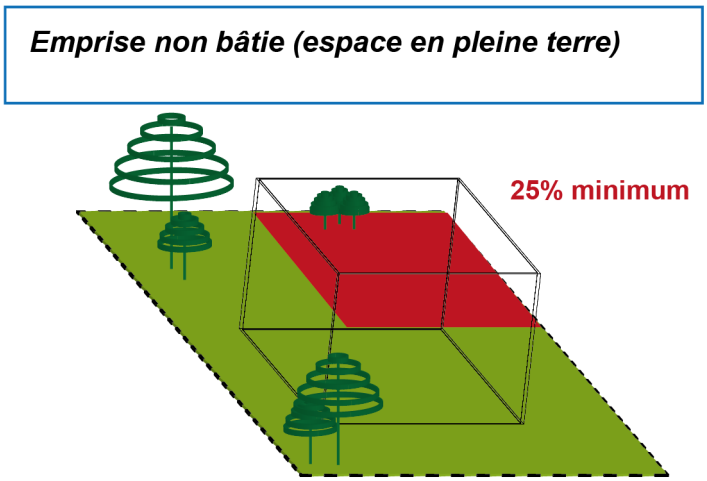
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.



Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Non règlementé

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UT-8-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3,00 m pour un pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

9. SECTEUR 1 : ZONE UY

Caractère dominant de la zone

La zone UY couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis et par des volumes importants.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UY est une zone urbaine principalement dédié au développement économique du territoire. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions qui ne seraient pas compatibles avec cette vocation première (logements, activités agricoles et forestières). Il est toutefois précisé que les activités visant à la transformation de produits agricoles et forestiers sont autorisées.

La zone UY comprend un secteur UY+, plus spécifiquement dédié aux activités industrielles sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire.

La zone UY peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone UY est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UY peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UY peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

ZONE UY

UY-9-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement, sauf les hébergements spécifiques autorisés au chapitre suivant ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, sauf celles autorisées sous condition dans le chapitre 2.A. ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les activités de transformation des produits agricoles et/ou forestiers (scierie, laiterie…).

3 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations sous réserve de leur nature, importance ou aspect qui seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

4 Les installations de stockage ou de traitement des déchets sont autorisées sous condition de non-visibilité depuis les emprises publiques.

5 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les hébergements de gardiennage sous condition :

- D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
- D'être d'une surface inférieure à 100 m² de surface de plancher.

UY-9-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières »

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

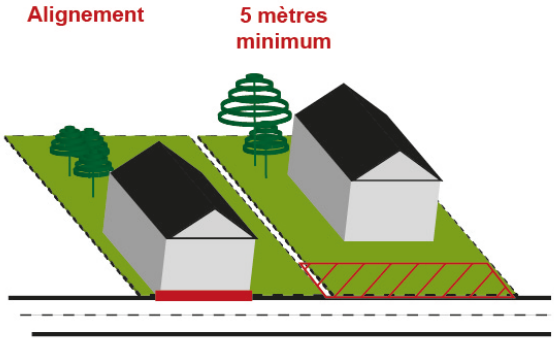
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

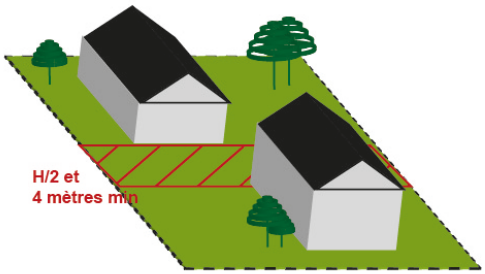
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. • Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum
Hauteur (H) des constructions	**UY :** • H inférieure ou égale à 20 mètres **UY+ :** • Non règlementé

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

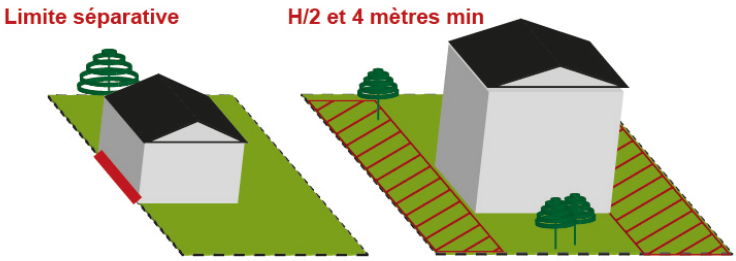
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



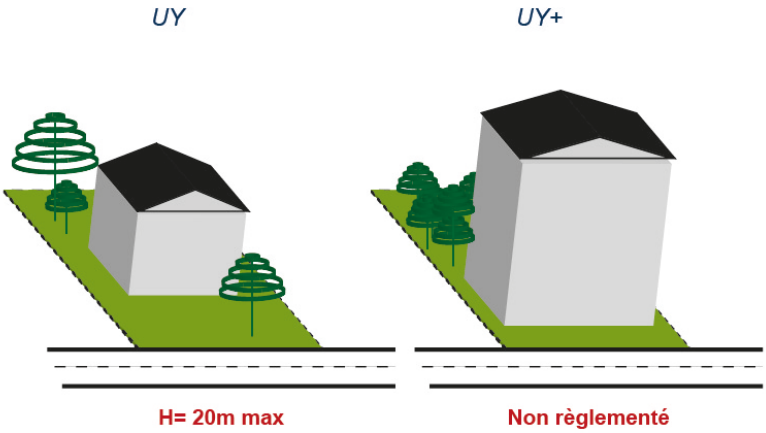
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (H) des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
Les éléments techniques de superstructures peuvent dépasser la hauteur limite s'il ne s'agit que d'éléments ponctuels (cheminées, antennes, portique ou grues, …).

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

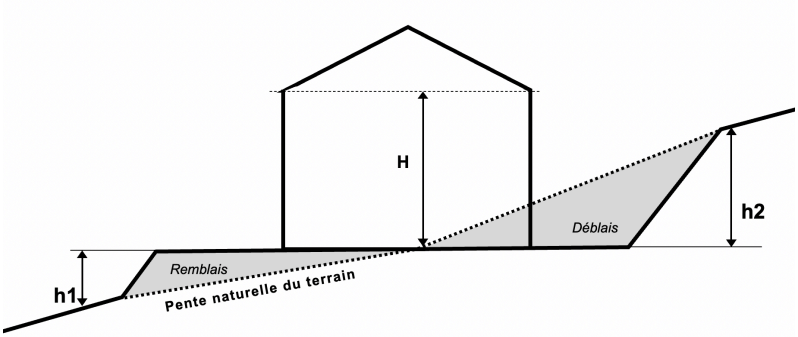
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades des constructions
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 est interdit.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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, est interdit.

Couleurs
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.
Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.
Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

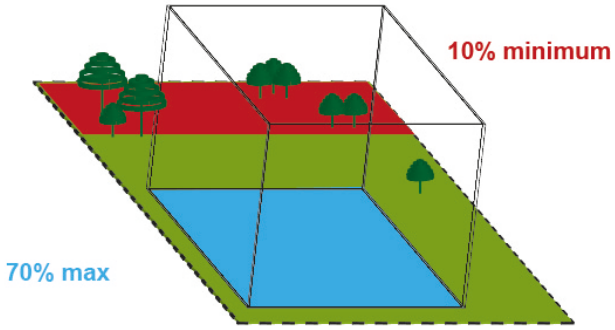
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Hébergement</td><td>100 m²</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de services</td><td>Hébergement hôtelier</td><td>Pour 1 chambre d'hôtel</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="3">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
</table>

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UY-9-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur égale à 4 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur égale à 6 m minimum avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

10. SECTEUR 1 : ZONE 1AUet

Caractère dominant et vocation générale de la zone

La zone 1AUet est dédiée à l'intégration de projet d'intérêt touristique (hébergement et aménagements) et collectif.

L'urbanisation de la zone 1AUet est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

La zone 1AUet est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 1AUet peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

ZONE 1AUet

1AUet-10-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - Industriel
  - Agricole ou forestière
  - Commerces et activités de services
  - D'entrepôt
  - De logements
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés :

1 Les hébergements de gardiennage sous condition :
- D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
- D'être d'une surface inférieure à 100 m² de surface de plancher.

2 Les hébergements touristiques et les aménagements touristiques sous condition d'être réalisés dans le cadre d'un projet global de développement de la zone concernée.

3 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

1AUet-10-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières »

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Application du principe de compatibilité dans la mise en œuvre des dispositions des fiches d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **Une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

- Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs
- de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

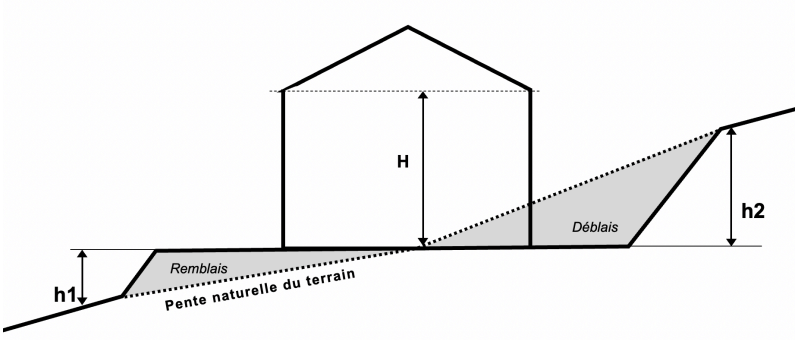
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions
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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives.
L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et

de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

D. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

E. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Hébergement</td><td>Par chambre d'hôte</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
</table>

F. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

ZONE 1AUet

1AUet-10-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

11. SECTEUR 1 : ZONE 1AUh

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUh concerne des espaces ouverts à l'urbanisation. Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, agricole ou forestier destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.
La zone 1AUh pourra être urbanisée à court terme sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC…).

Vocation générale de la zone

La zone 1AUh est une zone urbaine à vocation principale résidentielle. Elle a donc vocation à accueillir principalement des habitations .

La zone 1AUh est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

La zone 1AUh peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

Les zones 1AUh peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

L'urbanisation de la zone 1AUh est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

ZONE 1AUh

1AUh-11-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - D'exploitations agricoles et forestières ;
  - De commerces et d'activités de service ;
  - D'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

A. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

ZONE 1AUh

1AUh-11-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux . Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières »

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Application du principe de compatibilité dans la mise en œuvre des dispositions des fiches d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **Une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

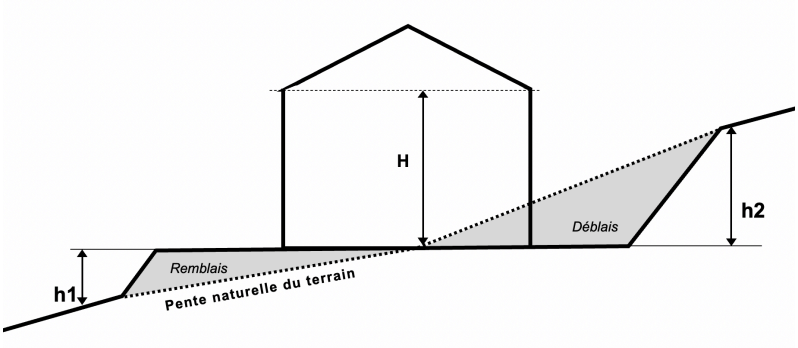
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors d'un périmètre de SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> A Périgueux, dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Zone de risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**, les remblais ou clôtures susceptibles d'entraîner une modification non contrôlée du ruissellement et ainsi d'aggraver ailleurs le risque d'inondation sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CB} = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

E. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Habitation</td><td rowspan="5">Logement</td><td>De 0 à 90 m² de surface de plancher</td><td>Pas de norme imposée*</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 90 m² de surface de plancher</td><td>Au minimum 1 place par tranche complète
de 90 m² de surface de plancher*</td></tr>
<tr><td>Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre</td><td>Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de
400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.</td></tr>
<tr><td>Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td>Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
</table>

dans un rayon de 300 mètres autour des arrêts de bus des lignes structurantes du réseau Péribus en cœur d'agglomération, une place maximum de stationnement par logement doit être réalisée, quelle que soit sa surface.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement

immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

ZONE 1AUh

1AUh-11-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
A partir de 3 logements, les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant ou existant.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

12. SECTEUR 1 : ZONE 1AUm

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUm est matérialisée sur les terrains pouvant permettre l'intégration d'une mixité de fonction en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle couvre notamment des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations ou extensions de constructions et installations à usage résidentielle, de services, d'activité commerciale, artisanale, ou industrielle.

Il s'agit d'une zone à urbaniser où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone **1AUm** est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone 1AUm est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 1AUm est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 1AUm peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone 1AUm peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUm est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

ZONE 1AUm

1AUm-12-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

1AUm-12-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières »

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Application du principe de compatibilité dans la mise en œuvre des dispositions des fiches d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **Une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

- Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

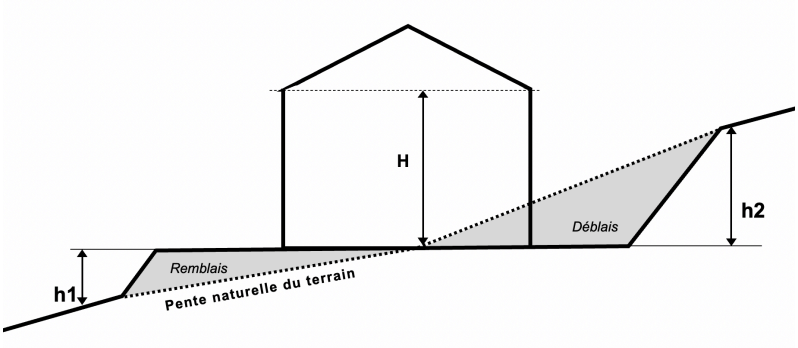
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades des constructions
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 est interdit.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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, est interdit.
L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présentées le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.

Couleurs
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.
- pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.

Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.
Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.
Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
Autres activités secondaire et tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

dans un rayon de 300 mètres autour des arrêts de bus des lignes structurantes du réseau Péribus en cœur d'agglomération, une place maximum de stationnement par logement doit être réalisée, quelle que soit sa surface.

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

1AUm-12-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum 3 m pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

Pour les activités et le commerce:
> les accès ont une largeur égale à 4 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur égale à 6 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Pour les activités et le commerce:
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

13. SECTEUR 1 : ZONE 1AUy

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUy couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis et par des volumes importants.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone 1AUy est une zone à urbaniser principalement dédiée au développement économique du territoire. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions qui ne seraient pas compatibles avec cette vocation première (logements, activités agricoles et forestières).

La zone 1AUy peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 1AUy est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 1AUy peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone 1AUy peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUy est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

ZONE 1AUy

1AUy-13-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement, sauf les hébergements spécifiques autorisés au chapitre suivant ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, sauf celles autorisées sous condition dans le chapitre 2.A. ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les activités de transformation des produits agricoles et/ou forestiers (scierie, laiterie…).

3 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations sous réserve de leur nature, importance ou aspect qui seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

4 Les installations de stockage ou de traitement des déchets sont autorisées sous condition de non-visibilité depuis les emprises publiques.

5 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les hébergements de gardiennage sous condition :

- D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
- D'être d'une surface inférieure à 100 m² de surface de plancher.

1AUy-13-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières »

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Application du principe de compatibilité dans la mise en œuvre des dispositions des fiches d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Une **dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.

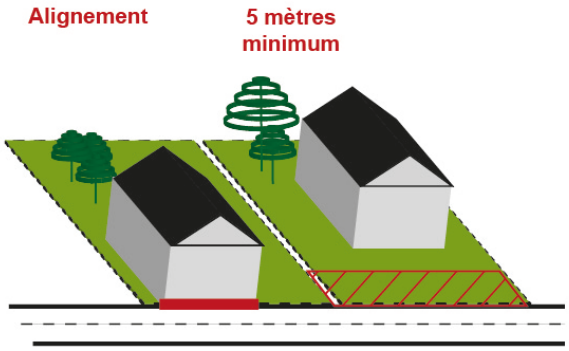
Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

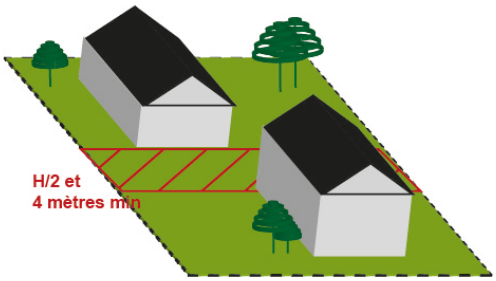
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. • Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum
Hauteur (H) des constructions	• H inférieure ou égale à 20 mètres

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

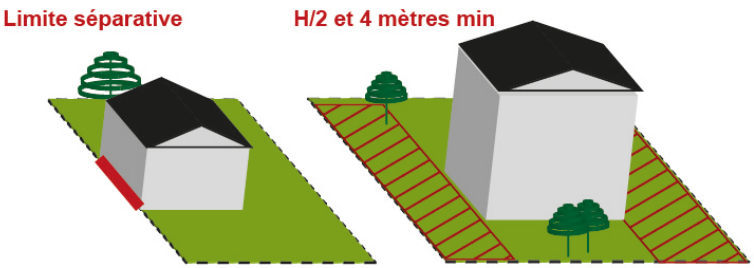
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



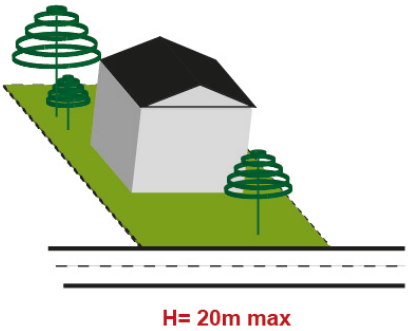
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (H) des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
Les éléments techniques de superstructures peuvent dépasser la hauteur limite s'il ne s'agit que d'éléments ponctuels (cheminées, antennes, portique ou grues, …).

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

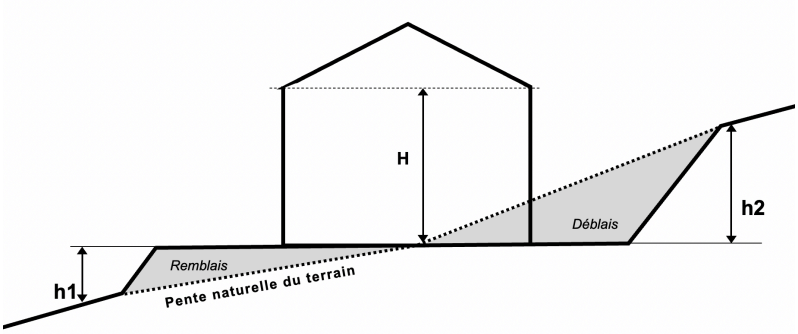
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades des constructions
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 est interdit.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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, est interdit.

Couleurs
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives.

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.
Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.
Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

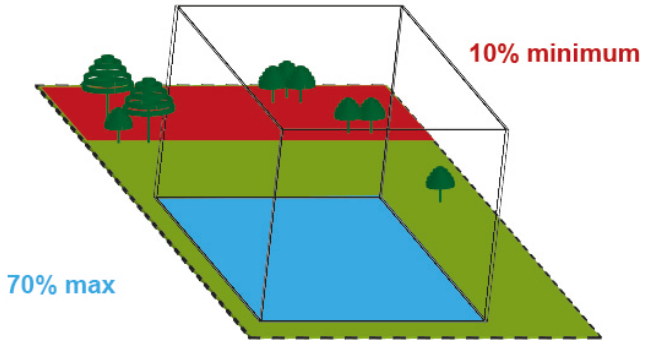
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Hébergement</td><td>100 m²</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de services</td><td>Hébergement hôtelier</td><td>Pour 1 chambre d'hôtel</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td>Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,</td></tr>
</table>

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Équipement d'intérêt public	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	• du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils

doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

1AUy-13-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur égale à 4 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur égale à 6 m minimum avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

14. SECTEUR 1 : ZONE 1AUzac

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUzac est matérialisée sur les terrains pouvant permettre l'intégration d'une mixité de fonction en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle couvre notamment des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations ou extensions de constructions et installations à usage résidentielle, de services, d'activité commerciale, artisanale, ou industrielle.

Il s'agit d'une zone à urbaniser où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone **1AUzac** est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone 1AUzac comprend un secteur 1AUzac+, plus spécifiquement localisé à Boulazac-Isle-Manoire sur le périmètre de ZAC « Épicentre » de manière à déroger à la limitation de hauteur des constructions.

La zone 1AUzac est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 1AUzac est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 1AUzac peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone 1AUzac peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUzac est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

1AUzac-14-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

1AUzac-14-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières »

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

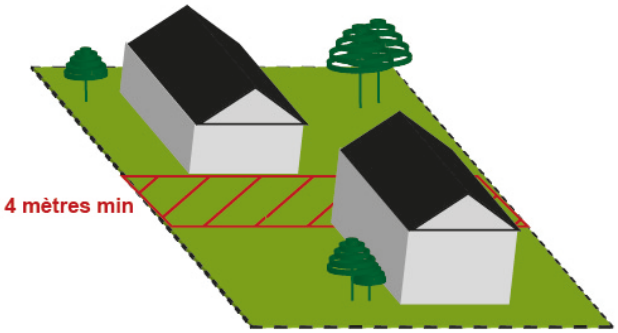
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

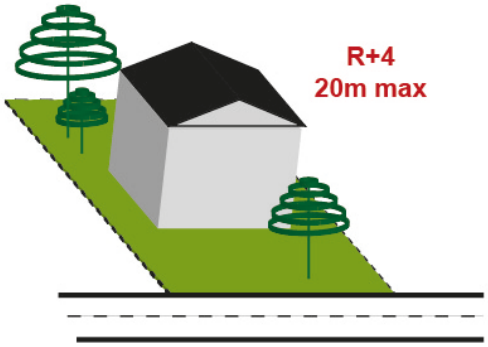
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	**1AUzac :** • non règlementé. **1AUzac+ :** • R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	**1AUzac :** • non règlementé. **1AUzac+ :** • R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	**1AUzac :** • R3 supérieur ou égal à 4 mètres. **1AUzac+ :** • R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardins…) et aux piscines.
Emprise au sol	**1AUzac :** • non règlementé. **1AUzac+ :** • 70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum.
Hauteur (H) des constructions	**1AUzac et 1AUzac+ :** • H inférieure ou égale à 20 mètres (R+4 maximum). **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Hauteur (H) des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
Les éléments techniques de superstructures peuvent dépasser la hauteur limite s'il ne s'agit que d'éléments ponctuels (cheminées, antennes, portique ou grues, …).

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

- Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

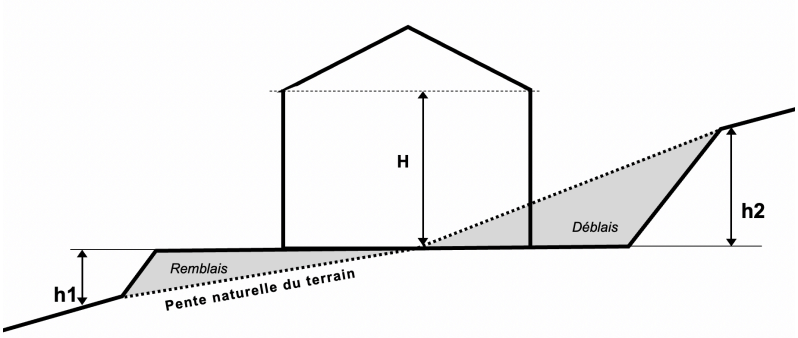
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades des constructions

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 est interdit.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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, est interdit.

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présentées le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.

Couleurs
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.
Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.
Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

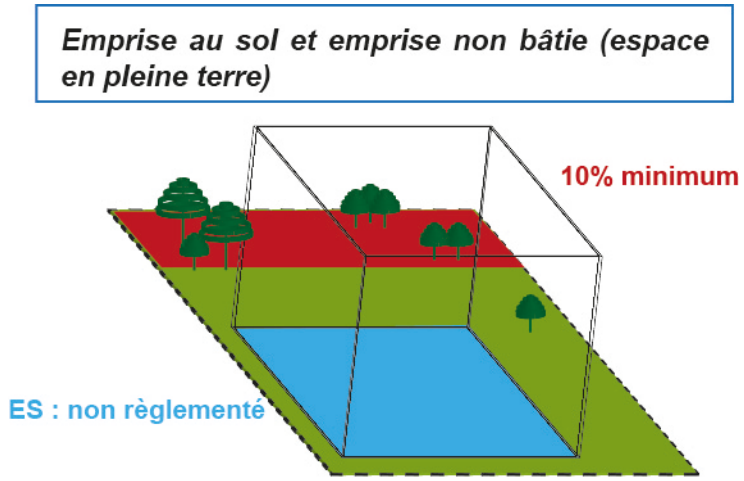
B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 2 places
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

1AUzac-14-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum 3 m pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

Pour les activités et le commerce:
> les accès ont une largeur égale à 4 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur égale à 6 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Pour les activités et le commerce:
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit
.

15. SECTEUR 1 : ZONE 2AU

Caractère dominant de la zone

La zone 2AU doit, malgré son caractère d'inconstructibilité à court terme, gérer les constructions existantes sur site. Les extensions et annexes des constructions existantes au sein de la zone 2AU doivent être maîtrisées.

La zone comprend un secteur 2AUt qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation touristique (hébergement, …) qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation ultérieures, et porté dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone comprend un secteur 2AUy qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation économique qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation ultérieures, et porté dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone comprend un secteur 2AUzac, propre au secteur de ZAC du Plateau de Prompsault à Sanilhac, qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation principalement résidentielle qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement portées par le dossier de Zone d'Aménagement Concertée.

La zone 2AU peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 2AU est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 2AU peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone 2AU peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

ZONE 2AU

2AU-15-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites toutes les constructions nouvelles sauf celles autorisées dans l'article suivant « Usage, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières ».

Est interdite la démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2 Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, sous réserve de ne pas compromettre les orientations futures de développement.

3 La reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

3 L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

4 Les opérations prévues en emplacement réservé.

5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

6 L'adaptation et la réfection des constructions existantes, à l'exclusion de tout changement de destination.

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à hauteur de :
  - 30% de d'emprise au sol supplémentaire ;
  - Ou 60 m² de d'emprise au sol supplémentaire.

  La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

  La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

7 Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

8 Les constructions annexes d'une habitation existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :

- - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation
- - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives
- - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte…).

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

2AU-15-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales, • R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des autres voies. Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	**R2 au moins égal à 3 mètres.** Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. • L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 6 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des habitations (garages, abris de jardin…), aux piscines.
Emprise au sol	50% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	Au minimum 40%
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1).

CARACTERISTIQUES	REGLES
Hauteur (H) des constructions	**Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

ZONE 2AU

2AU-15-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité

d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

.

16. SECTEUR 1 : ZONE A

Caractère dominant de la zone

La zone A s'étend sur les terrains à vocation d'exploitation agricole et forestière sur l'ensemble des communes.

Vocation générale de la zone

La zone A est une zone spécialisée dont l'objectif premier est de pérenniser et développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité.

La zone A est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone A est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

La zone A peut être concernée par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre l'espace construit et les zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone A peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone A comprend :

- **un secteur Ace**, correspondant aux activités particulières de centre équestre ;
- **un secteur Ah**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur Ap,** correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site ;
- **un secteur Ax**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes) ;
- **un secteur Ay**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales et industrielles existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).

A-16-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article A 1.2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- Les opérations prévues en emplacement réservé.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

- Les installations solaires :

  - les projets agrivoltaïques tels que définis à l'article L.314-36 du Code de l'énergie en application de l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme.
  - Les installations solaires domestiques d'une surface maximale de 100 m², implantées sur l'unité foncière d'une habitation existante ou d'une activité autorisée dans la zone.
  - Les installations solaires implantées sur les toitures des constructions.

- Les installations classées liées aux activités agricoles et forestières.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

- Les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique.

- Les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à hauteur de :

  - 30% d'emprise au sol supplémentaire ;
  - Ou 60 m² d'emprise au sol supplémentaire.

  La règle la plus favorable pourra être appliquée.

  La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

- Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

- Les constructions annexes d'une habitation existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient :

  - Au nombre de 3 maximum,
  - Et implantées à proximité de l'habitation préexistante :
    - - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation,
    - - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives par rapport au point le plus proche de l'habitation,
    - - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte…), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte, ...

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus:

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour animaux domestiques qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation.

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Par ailleurs, l'emprise au sol d'une annexe (abris de jardins ou d'animaux, garages), hors piscine, doit être inférieure ou égale à 50 m².

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière, il sera recherché une implantation regroupée des nouvelles constructions avec les bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf pour des raisons sanitaires et techniques.

Les sièges d'exploitation agricole devront s'implanter à proximité de l'exploitation lorsque la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité.

- Les éoliennes domestiques, à condition :
    - Qu'elles soient liées à une construction existante ou à une activité autorisée dans la zone.
    - Que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 12 mètres.
    - Que la distance horizontale calculée pour leur recul par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.

- **En plus des alinéas précédents, sont admises dans le secteur Ah,** sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions nouvelles destinées à l'habitation et le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes.

- En secteur Ace : sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements de l'existant à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres.

Par ailleurs, les constructions agricoles, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.

- En secteur Ap : seuls sont autorisés :

- La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels, non soumises à déclaration préalable de travaux ou permis de construire, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site.
- Les installations nécessaire au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux.
- Les projets d'énergies renouvelables, à la condition :
    - de ne pas engendrer d'impacts négatifs significatifs sur les continuités écologiques ;
    - dans le cas d'installations hydroélectriques, de ne pas remettre en cause la continuité aquatique et humide du cours d'eau dans lequel elle s'insère et si une analyse écologique et des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont réalisées par la maitrise d'ouvrage.

S'il y a présence d'une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d'entretien, notamment liées à des modalités de gestion d'intérêt public sont autorisés.

- En secteur Ax : sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées à l'hébergement, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'entrepôt ou aux bureaux. Les constructions nouvelles destinées au logement ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à une activité existante dans le secteur. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.

- <u>En secteur Ay :</u> sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées à l'hébergement, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'industrie, à l'entrepôt ou aux bureaux. Les constructions nouvelles destinées au logement ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à une activité existante dans le secteur. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention « bâtiments autorisés à changer de destination » est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Le changement de destination sera autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve de respecter **<u>toutes</u>** les conditions ci-dessous :

- Emprise au sol minimum du bâtiment de 40 m².
- Ne pas être une ruine.
- Justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie.
- Ne pas nuire à l'activité agricole.

2 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

A-16-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

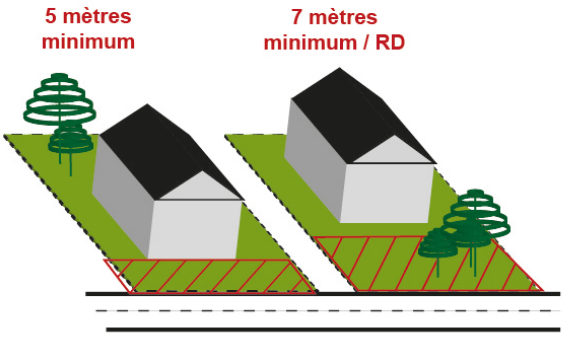
L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales, • R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des autres voies. Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	**Pour la zone A proprement dite et les différents secteurs, à l'exception des secteurs Ax et Ay** : • Pour les constructions à usage agricole : R2 au moins égal à 5 mètres • Pour les autres constructions : R2 au moins égal à 3 mètres. • Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. **En secteurs Ax et Ay** : R2 supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres. Pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

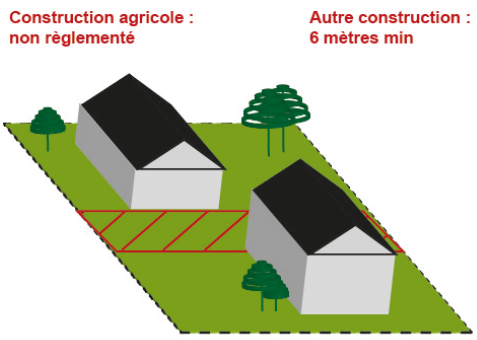
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	Pour les constructions agricoles : R3 non réglementé. R3 supérieur ou égal à 6 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…), aux piscines. Cf. Dispositions de l'article 2. **En secteurs Ax et Ay :** • R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. • Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.
Emprise au sol	**En secteur Ah** : 50% maximum. **En secteurs Ax et Ay** : 70% maximum.
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	**En secteur Ah** : au minimum 40%. **En secteurs Ax et Ay** : au minimum 30%.
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1). Non règlementé pour les constructions à usage agricole. **En secteurs Ax et Ay** : H inférieure ou égale à 10 mètres. **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

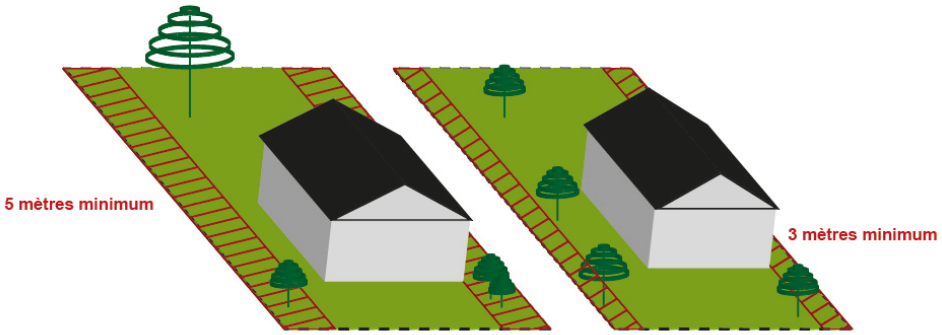
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



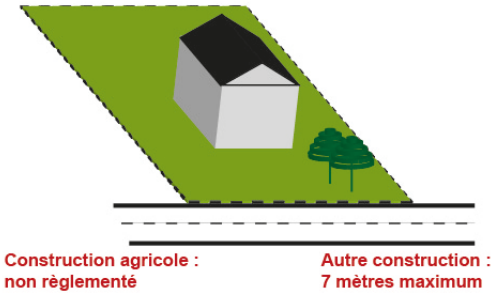
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (H) des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A CONSERVER, A RESTAURER ET A METTRE EN VALEUR

Les projets de réhabilitation, et les projets de changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes:

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,
> les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

• Dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres…).
> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou on prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

B. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

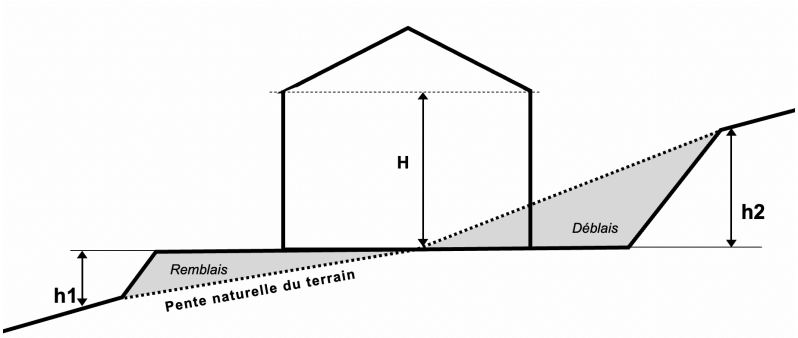
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

C. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.
- pour les constructions agricoles.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des grillages.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les secteurs Ax et Ay, lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, les hauteurs imposées ci-dessus pourront être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée

à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

Clôtures agricoles

Les clôtures implantées en zone agricole, naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équins.
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine.
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> En secteur Ah, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

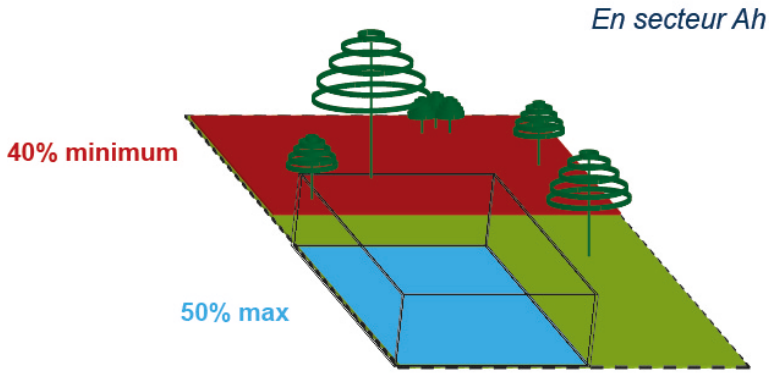
Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

- <u>En secteur Ap :</u>

- tout arrachage de haie doit être prioritairement évité, et à défaut, être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, de préférence connecté à une autre haie. Dans les zones

de pentes, la création d'une haie dans le cadre d'une compensation devra favoriser une orientation perpendiculaire à la pente, afin de limiter l'érosion et la perte de sols.

- la ripisylve doit être conservée. Seules les opérations d'entretien sont autorisées. Si un linéaire devait être détruit, il devra être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, le long du même cours d'eau ou d'un de ses affluents.
- La destruction d'un arbre isolé devra être compensé par la replantation d'un arbre au sein du réservoir ou de l'espace relai impacté.
- La destruction d'une mare devra également être compensée par la recréation d'une mare au sein du réservoir et de l'espace relai impacté.
- Toute gestion de maintien des pelouses sèches (y compris abattage d'arbres, de haies, etc.) est autorisée, à partir du moment où elle est favorable à la biodiversité in situ.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.
Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature,	

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Équipement d'intérêt public	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	• du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

A-16-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

17. SECTEUR 1 : ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone naturelle et forestière dite " zone N "couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Vocation générale de la zone

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturelle de la zone et la préservation de l'environnement.

La zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone N est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

La zone N peut être concernée par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre l'espace construit et les zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone N peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone N comprend :

- **un secteur Nca**, correspondant aux secteurs d'exploitation des carrières où les installations nécessaires à cette activité sont autorisées ;
- **un secteur Ne**, correspondant aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer ;
- **un secteur Ngv,** correspondant aux secteurs autorisant les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- **un secteur Nh**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

- **un secteur Nj**, correspondant aux espaces naturels où les installations nécessaires à la constitution et l'entretien de jardins familiaux sont autorisées.
- **un secteur NL**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.
- **un secteur Np,** correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques ;
- **un secteur Npv**, correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée ;
- **un secteur Nt**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques sont autorisées (camping, villages de vacances, Parc Résidentiel de Loisirs…) ;
- **un secteur Nx**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).
- **un secteur Ny,** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes)
- **un secteur Nzac**, correspondant aux zones naturelles à gérer dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC du Plateau de Prompsault à Notre-Dame de Sanilhac.

N-17-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N 1.2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 **A Périgueux**, dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales » (voir pièce n°5-3-1), les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux prescriptions suivantes :

>Tout dépôt ou stockage de produits dangereux ou susceptibles de provoquer une pollution en étant mélangés à l'eau ou d'être emportés en cas d'inondation sont interdits.

B. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- Les opérations prévues en emplacement réservé.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

- Les installations solaires :

  - les projets agrivoltaïques tels que définis à l'article L.314-36 du Code de l'énergie en application de l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme.
  - Les installations solaires domestiques d'une surface maximale de 100 m², implantées sur l'unité foncière d'une habitation existante ou d'une activité autorisée dans la zone.

- Les installations solaires implantées sur les toitures des constructions.

- Les installations classées liées aux activités autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

- Les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique.

- Les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à hauteur de :

  - 30% d'emprise au sol supplémentaire ;
  - Ou 60 m² d'emprise au sol supplémentaire.

  La règle la plus favorable pourra être appliquée.

  La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

- Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

- Les constructions annexes d'une habitation existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient :

  - Au nombre de 3 maximum,
  - Et implantées à proximité de l'habitation préexistante :
    - - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation,
    - - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives par rapport au point le plus proche de l'habitation,
    - - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte…), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte, ...

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus:

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour animaux domestiques qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation.

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Par ailleurs, l'emprise au sol d'une annexe (abris de jardins ou d'animaux, garages), hors piscine, doit être inférieure ou égale à 50 m².

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière, il sera recherché une implantation regroupée des nouvelles constructions avec les bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf pour des raisons sanitaires et techniques.

Les sièges d'exploitation agricole devront s'implanter à proximité de l'exploitation lorsque la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité.

- Les éoliennes domestiques, à condition :
    - Qu'elles soient liées à une construction existante ou à une activité autorisée dans la zone.
    - Que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 12 mètres.
    - Que la distance horizontale calculée pour leur recul par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.

- **En plus des alinéas précédents, sont admises dans le secteur Nca**, ne sont autorisées que les installations nécessaires à l'exploitation des carrières et aux activités de transit, de stockage et recyclage des matériaux issus des carrières et des filières BTP et VRD.

- En secteur Nh, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions nouvelles destinées à l'habitation et le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce d'artisanat, des constructions existantes.

- **En secteur Ne** : ne sont autorisées que les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

- En secteur Ngv : n'est autorisé que le stationnement de caravanes isolées à vocation résidentielle.

- **En secteur Nj :** ne sont autorisées que les installations nécessaires à la constitution et l'entretien de jardins familiaux.

- **En zone NL,** ne sont autorisés que :
    - Les aménagements et installations de loisirs ;
    - Les constructions et installations nécessaires à l'accueil du public.

- En secteur Np : seuls sont autorisés :
- La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels, non soumises à déclaration préalable de travaux ou permis de construire, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site.

- Les installations nécessaire au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux.
- Les projets d'énergies renouvelables, à la condition :
    - de ne pas engendrer d'impacts négatifs significatifs sur les continuités écologiques ;
    - dans le cas d'installations hydroélectriques, de ne pas remettre en cause la continuité aquatique et humide du cours d'eau dans lequel elle s'insère et si une analyse écologique et des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont réalisées par la maitrise d'ouvrage.

S'il y a présence d'une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d'entretien, notamment liées à des modalités de gestion d'intérêt public sont autorisés.

- **En secteur Npv :** seules les constructions et installations nécessaire au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque ainsi qu'à une co-activité agricole sont autorisées.

- En secteur Nt : sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existants aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, et d'être compatible avec le caractère naturel du site :

- Les constructions nécessaires aux campings, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances ;
- Les constructions permanentes à vocation touristiques et de loisirs, ainsi que les équipements nécessaires à leur accompagnement ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage d'habitation et annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantés dans la zone.

- **En secteur Nx :** sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'entrepôt ou aux bureaux. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.

- **En secteur Ny :** sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'industrie, à l'entrepôt ou aux bureaux. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.

- **En secteur Nzac :** seules les aménagements d'espaces publics et d'espaces verts liés à la mise en œuvre de la ZAC du Plateau de Prompsault à Sanilhac sont autorisées, ainsi que les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

C. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1. Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention « bâtiments autorisés à changer de destination » est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Le changement de destination sera autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve de respecter **toutes** les conditions ci-dessous :
    - Emprise au sol minimum du bâtiment de 40 m².
    - Ne pas être une ruine.
    - Justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie.
    - Ne pas nuire à l'activité agricole.

2. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

N-17-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières »

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

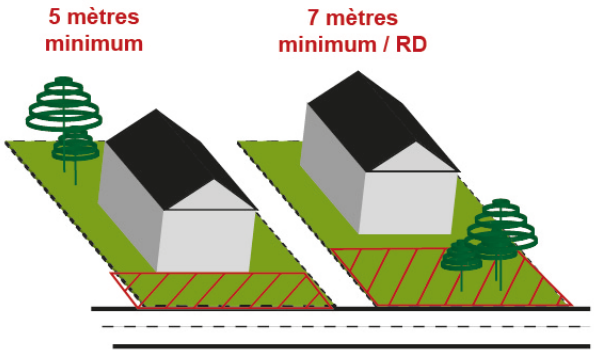
L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Toutes les constructions doivent être édifiées à : • R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales, • R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des voies. Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	**Pour la zone N proprement dite et les différents secteurs, à l'exception des secteurs NL, Nt, Nx et Ny** : • R2 supérieur ou égal à 4 mètres. • Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. **En secteurs NL et Nt** : R2 supérieur ou égal à 4 mètres. **En secteurs Nx et Ny** : R2 supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres. Pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 6 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…), aux piscines. Cf. Dispositions de l'article 2.

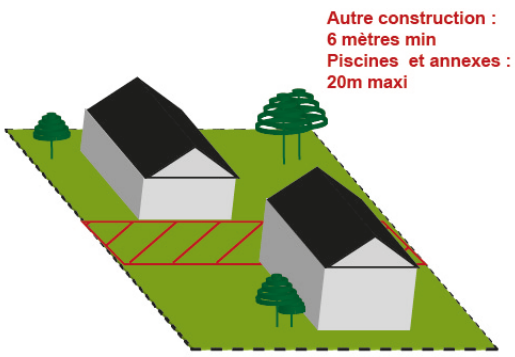
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	**En secteurs Nx et Ny :** • R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. • Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.
Emprise au sol	**En secteur Nh** : 40% maximum. **En secteur NL** : 40% maximum. **En secteur Nt** : 50% maximum. **En secteurs Nx et Ny** : 70% maximum.
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	**En secteur Nh** : au minimum 40%. **En secteurs NL et Nt** : au minimum 40%. **En secteurs Nx et Ny** : au minimum 30%.
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1). Non règlementé pour les constructions à usage agricole. **En secteurs NL et Nt** : H inférieure ou égale à 7 mètres. **En secteurs Nx et Ny** : H inférieure ou égale à 10 mètres. **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

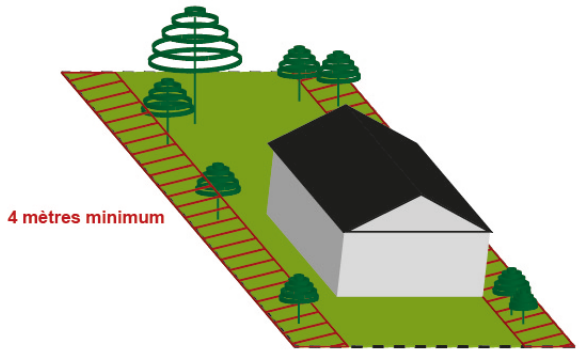
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



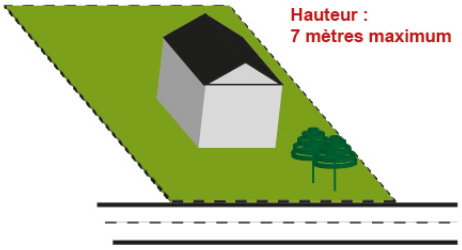
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (H) des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, tels que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications…

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Règles particulières relatives aux risques
> A Périgueux, dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**, pour les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) doivent être situées à au moins 0,50 m du niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.
> A Périgueux, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres comptés depuis l'axe des talwegs ou des berges des cours d'eau repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A CONSERVER, A RESTAURER ET A METTRE EN VALEUR

Les projets de réhabilitation, et les projets de changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes:

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,
> les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

• Dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres…).
> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou on prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

B. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

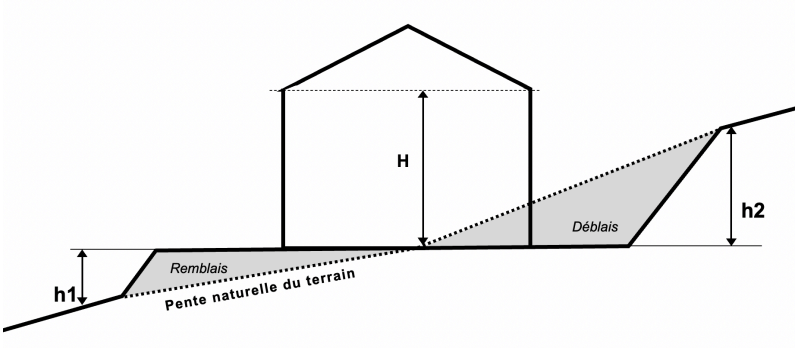
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

C. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions
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 est interdit.

> A Périgueux, dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention **"règle architecturale"** (façades protégées dans le cadre du futur PSMV), les constructions doivent être construites :
- soit en pierres laissées apparentes et rejointées,
- soit en béton brut teinté ton pierre dans la masse,
- soit en matériaux enduits à la chaux et au sable ton pierre.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives.
L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, … Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.
- pour les constructions du secteur Nt, ainsi que les constructions à usage agricole et forestier.

> A Périgueux, dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention **"règle architecturale"** (façades protégées dans le cadre du futur PSMV), les constructions devront être couvertes d'ardoises, ou de tuiles canal, et leur pente devra respecter l'allure générale des toitures environnantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des grillages.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.

- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> **Dans les secteurs Nx et Ny et Nca**, lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, les hauteurs imposées ci-dessus pourront être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.

> A Périgueux, dans les couloirs exposés au « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales »**, les remblais ou clôtures susceptibles d'entraîner une modification non contrôlée du ruissellement et ainsi d'aggraver ailleurs le risque d'inondation sont interdites.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

Clôtures agricoles

Les clôtures implantées en zone agricole, naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équins.
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine.
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

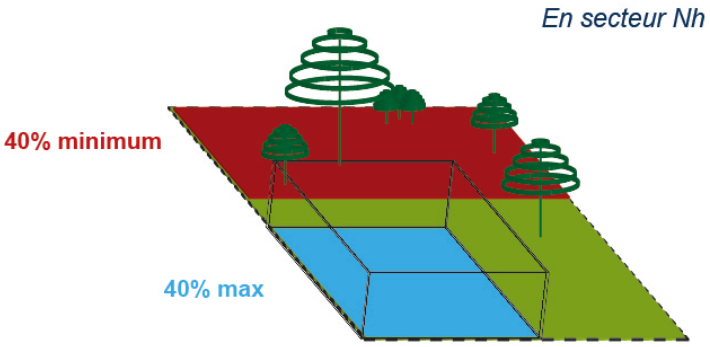
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> En secteur Nh, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

- <u>En secteur Np :</u>

- tout arrachage de haie doit être prioritairement évité, et à défaut, être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, de préférence connecté à une autre haie. Dans les zones de pentes, la création d'une haie dans le cadre d'une compensation devra favoriser une orientation perpendiculaire à la pente, afin de limiter l'érosion et la perte de sols.
- la ripisylve doit être conservée. Seules les opérations d'entretien sont autorisées. Si un linéaire devait être détruit, il devra être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, le long du même cours d'eau ou d'un de ses affluents.
- La destruction d'un arbre isolé devra être compensé par la replantation d'un arbre au sein du réservoir ou de l'espace relai impacté.
- La destruction d'une mare devra également être compensée par la recréation d'une mare au sein du réservoir et de l'espace relai impacté.

Toute gestion de maintien des pelouses sèches (y compris abattage d'arbres, de haies, etc.) est autorisée, à partir du moment où elle est favorable à la biodiversité in situ.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre <u>supérieures ou égales à 10 places</u> seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

D. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

E. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Habitation</td><td rowspan="5">Logement</td><td>De 0 à 90 m² de surface de plancher</td><td>Pas de norme imposée*</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 90 m² de surface de plancher</td><td>Au minimum 1 place par tranche complète
de 90 m² de surface de plancher*</td></tr>
<tr><td>Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre</td><td>Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de
400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.</td></tr>
<tr><td>Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td>Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
</table>

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Équipement d'intérêt public	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

N-17-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur minimale de 3,00 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

ANNEXE 1 : PALETTE RAL

ANNEXE

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1013 Perl white, Blanc perl	468	6 9 24 0	e5dfcc
ral 1014 Ivory, Ivoire	467	9 15 34 0	dfcea1
ral 1015 Ivoire clair	726	0 6 18 6	e6d9bd
ral 9001 Cream white, blanc cream	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da
ral 9002 Gray white, blanc gris	420	13 9 13 0	dadbd5
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6
ral 9018 Blanc Papyrus	428	20 10 15 0	cbd2d0

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1011 Beige brun	723	0 38 94 18	af8552
ral 1019 Gris beige	479	31 43 47 0	a6937b
ral 3003	704	24 100 97 21	870a24
ral 3004	491	30 99 80 37	6c1b2a
ral 3005	490	36 94 73 50	581e29
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 3009	181	31 88 84 37	6d312b
ral 3011	1815	28 99 96 29	791f24
ral 3013	484	21 98 100 12	992a28

ral 6000	568	97 30 70 15	327663
ral 6001	349	100 30 100 21	266d3b
ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f
ral 6017	364	87 23 100 9	4d8542
ral 6024	348	100 19 89 7	008455
ral 6026	2735	100 94 0 0	005c54
ral 6028	3305	92 43 69 37	2e554b
ral 6029	349	100 28 97 20	006f43
ral 6032	3288	100 0 56 18	00855a

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

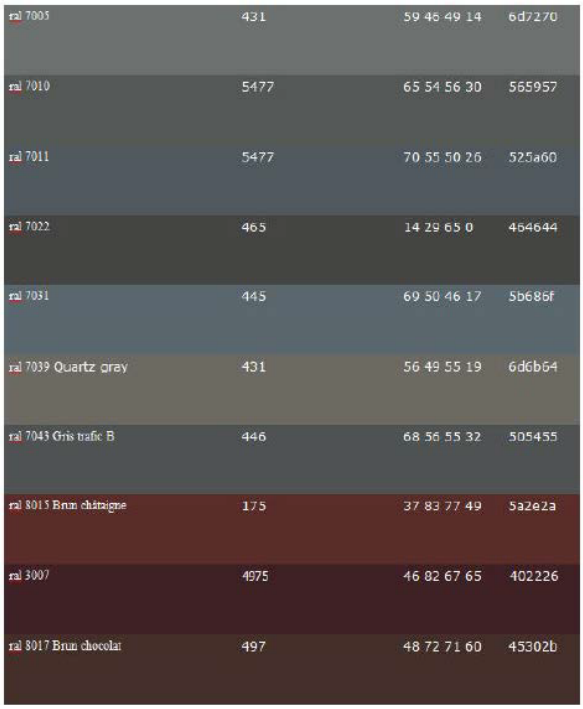
ral 6033	569	92 25 52 5	3f8884
ral 6034	624	66 12 31 0	75adb1
ral 7000	424	58 38 36 4	798790
ral 7001	444	49 34 31 1	8c969f
ral 7004	423	42 34 31 1	999a9f
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7006	Warm Gray, Gris chaud 11	48 51 60 20	766a5d
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7012	445	68 53 50 24	575e62
ral 7015	446	71 60 51 32	4c5057
ral 7022	465	14 29 65 0	464644

ral 7023	424	52 49 49 8	7f8279
ral 7024	432	71 61 52 36	484b52
ral 7030	416	0 0 15 51	919089
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7035	421	23 14 17 0	c4caca
ral 7036	Cool gray, Gris froid 8	44 37 36 2	949294
ral 7037	424	53 43 42 7	7e8082
ral 7038 Gris agate	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7040 Gris fenêtre	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7042 Gris trafic A	430	46 33 35 1	929899
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b
ral 8007 Brun chevreuil	478	36 72 91 37	6b442a
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 85 82 42	64312a
ral 8015 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b

Palette de couleurs tertiaires (bardages)



ANNEXE

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL (Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

ANNEXE

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

REGLES GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER

Les bâtiments et formes urbaines remarquables repérés sur le plan de zonage par un symbole, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans compromettre pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
    - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Règles spécifiques au changement de destination :

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur avec le respect :

- **des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,**
- **de leur ordonnancement et de leur volumétrie,**
- **des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.**

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

- **Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.**
- **Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.**

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

- **Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.**

REGLES RELATIVES A LA GESTION DU PETIT PATRIMOINE LOCAL

Règles générales :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
    - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE LOCAL AU SENS DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
ADa1	a1	patrimoine bâti	Bâti et parc au lieu-dit la Chiézas	Atur
ADa2	a2	patrimoine bâti	Corps de ferme	Atur
ADa3	a3	patrimoine bâti	Corps de ferme	Atur
ADa4	a4	patrimoine bâti	Corps de ferme au lieu-dit la Chiézas	Atur
ADa5	a5	patrimoine bâti	Corps de ferme	Atur
ADa6	a6	patrimoine bâti	Corps de ferme	Atur
ADa7	a7	patrimoine bâti	Corps de ferme	Atur
ADa8	a8	patrimoine bâti	Corps de ferme	Atur
ADa9	a9	patrimoine bâti	Château du Breuilh	Atur
ADa10	a10	patrimoine bâti	Corps de ferme	Atur
ADa11	a11	patrimoine bâti	Presbytère (à côté de l'église)	Atur

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
ADa12	a12	patrimoine bâti	Château Lafaye	Atur
ADa13	a13	patrimoine bâti	Habitation remarquable à Bagnac	Atur
AEa1	a1	patrimoine bâti	Propriété et son parc au lieu-dit le Pradou	Bassillac
AGa1	a1	patrimoine bâti	Maison bourgeoise ses dépendances et son parc	Boulazac
AGa2	a2	patrimoine bâti	Moulin de Lesparat	Boulazac
AGa3	a3	patrimoine bâti	Guinguette de Barnabé et son parc (camping)	Boulazac
AGa4	a4	patrimoine bâti	Bâtiment Ailhaut Castelet, ITEP (Institut Thérapeutique)	Boulazac
AGa4	a4	patrimoine bâti	Bâtiment Ailhaut Castelet, ITEP (Institut Thérapeutique)	Boulazac
AGa5	a5	patrimoine bâti	Quartier historique Cité Bel Air - Habitat Camp des Américains 1917	Boulazac
AGa6	a6	patrimoine bâti	Maison bourgeoise et son parc	Boulazac
AGa7	a7	patrimoine bâti	Village historique du Suchet	Boulazac
AGa8	a8	patrimoine bâti	Ensemble de bâtiments Bareyrou	Boulazac
AGa9	a9	patrimoine bâti	Ensemble d'habitat historique	Boulazac
AGa10	a10	patrimoine bâti	Ferme et sa propriété	Boulazac
AGa11	a11	patrimoine bâti	Habitation et sa propriété - Le Caran	Boulazac
AGa12	a12	patrimoine bâti	Ensemble d'habitat historique	Boulazac
AGa13	a13	patrimoine bâti	Ferme et sa propriété	Boulazac
AGa14	a14	patrimoine bâti	Château	Boulazac
AGa15	a15	patrimoine bâti	Ferme La Filolie	Boulazac
AGa16	a16	patrimoine bâti	Bâtiment agricole	Boulazac
AGa17	a17	patrimoine bâti	Bâtiment agricole	Boulazac
AGa18	a18	patrimoine bâti	Bâtiment agricole	Boulazac
AGa19	a19	patrimoine bâti	Maison remarquable	Boulazac
AIa1	a1	patrimoine bâti	Corps de ferme et parc au lieu-dit la Mercerie	Breuilh
AIa2	a2	patrimoine bâti	Corps de ferme et parc	Breuilh
AIa3	a3	patrimoine bâti	Édifice (château) + alignement arboré	Breuilh
ALa1	a1	patrimoine bâti	Corps de ferme	Champcevinel
ANa1	a1	patrimoine bâti	Château de Ribeyrole	Le Change

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
ANa2	a2	patrimoine bâti	Noyeraies	Le Change
ANa3	a3	patrimoine bâti	Séchoir à tabac	Le Change
ANa4	a4	patrimoine bâti	Séchoir à tabac	Le Change
ANa5	a5	patrimoine bâti	Château (Dépendances)	Le Change
ANa6	a6	patrimoine bâti	Château de Laborde	Le Change
ANa7	a7	patrimoine bâti	Château de Blanzac	Le Change
ANa8	a8	patrimoine bâti	Moulin de Laborde	Le Change
ANa9	a9	patrimoine bâti	Ferme	Le Change
ANa10	a10	patrimoine bâti	Manoir	Le Change
ANa11	a11	patrimoine bâti	Château	Le Change
ANa12	a12	patrimoine bâti	Chartreuse	Le Change
ANa13	a13	patrimoine bâti	Moulin du bourg	Le Change
ANa14	a14	patrimoine bâti	Château	Le Change
ANa15	a15	patrimoine bâti	Château	Le Change
ANa16	a16	patrimoine bâti	Église	Le Change
ANa17	a17	patrimoine bâti	Chartreuse	Le Change
ANa18	a18	patrimoine bâti	Maison Forte	Le Change
ANa19	a19	patrimoine bâti	Moulin de Redrol	Le Change
ANa20	a20	patrimoine bâti	Moulin de Goutteblave	Le Change
ANa21	a21	patrimoine bâti	Manoir La Roussie	Le Change
ANa22	a22	patrimoine bâti	Ferme	Le Change
ANa23	a23	patrimoine bâti	Ferme	Le Change
ANa24	a24	patrimoine bâti	Ferme	Le Change
ANa25	a25	patrimoine bâti	Château du Roc	Le Change
ANa26	a26	patrimoine bâti	Moulin de Rozier	Le Change
ANa27	a27	patrimoine bâti	Séchoir à tabac	Le Change
ARa1	a1	patrimoine bâti	Propriété et abords	Coulounieix-Chamiers
AXa1	a1	patrimoine bâti	Bâti et parc	Eyliac
BDa1	a1	patrimoine bâti	Propriété et son parc	Marsac-sur-l'Isle
BDa2	a2	patrimoine bâti	Maison de l'éclusier	Marsac-sur-l'Isle
BEa1	a1	patrimoine bâti	Bâti et parc	Marsaneix
BEa2	a2	patrimoine bâti	Église et alentours	Marsaneix

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BEa3	a3	patrimoine bâti	Bâti et parc	Marsaneix
BGa1	a1	patrimoine bâti	Corps de ferme	Milhac-d'Auberoche
BHa1	a1	patrimoine bâti	Château de Gauderie : bâtiment principal, parc paysager avec sujets d'arbres remarquables isolés et en alignements	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa2	a2	patrimoine bâti	Château Pouzelande : bâtiment principal, parc paysager avec sujets d'arbres remarquables isolés et en alignements	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa3	a3	patrimoine bâti	Château Prompsault : bâtiment principal, parc paysager avec sujets d'arbres remarquables isolés et en alignements	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa4	a4	patrimoine bâti	Ancien octroi	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa5	a5	patrimoine bâti	Maison	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa6	a6	patrimoine bâti	Villa	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa7	a7	patrimoine bâti	Demeure Petithomme Lafaye	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa8	a8	patrimoine bâti	Demeure Petithomme Lafaye	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa9	a9	patrimoine bâti	Demeure Petithomme Lafaye	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa10	a10	patrimoine bâti	Demeure Petithomme Lafaye	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa11	a11	patrimoine bâti	Gare du Tacot	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa12	a12	patrimoine bâti	Moulins	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa13	a13	patrimoine bâti	Moulins	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa14	a14	patrimoine bâti	Église Notre Dame des Vertus	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHa15	a15	patrimoine bâti	Maison Léon Bloy	Notre-Dame-de-Sanilhac
BRa1	a1	patrimoine bâti	Bâtiment agricole	Saint-Laurent-sur-Manoire

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BRa2	a2	patrimoine bâti	Habitation remarquable	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa3	a3	patrimoine bâti	Bâtiment agricole	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa4	a4	patrimoine bâti	Bâtiment agricole	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa5	a5	patrimoine bâti	Bâtiment agricole	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa6	a6	patrimoine bâti	Moulin	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa7	a7	patrimoine bâti	Habitation remarquable	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa8	a8	patrimoine bâti	Bâtiment agricole	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa9	a9	patrimoine bâti	Bâtiment agricole	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa10	a10	patrimoine bâti	Habitation remarquable	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa11	a11	patrimoine bâti	Ancienne ferme	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa12	a12	patrimoine bâti	Ferme	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa13	a13	patrimoine bâti	Bâtiment agricole	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa14	a14	patrimoine bâti	La chartreuse de la Croix Rouge	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRa15	a15	patrimoine bâti	Moulin de Giratou	Saint-Laurent-sur-Manoire
BSa1	a1	patrimoine bâti	Moulin de la Lèdre	Sainte-Marie-de-Chignac
BSa2	a2	patrimoine bâti	Manoir de la Rolandie	Sainte-Marie-de-Chignac
BSa3	a3	patrimoine bâti	Chartreuse de Taboury	Sainte-Marie-de-Chignac
BSa4	a4	patrimoine bâti	L'ancien chai de Taboury	Sainte-Marie-de-Chignac
BSa5	a5	patrimoine bâti	Moulin du Capelot	Sainte-Marie-de-Chignac
BSa6	a6	patrimoine bâti	Moulin de la forge	Sainte-Marie-de-Chignac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BSa7	a7	patrimoine bâti	Mairie (Jules Ferry)	Sainte-Marie-de-Chignac
CBa1	a1	patrimoine bâti	Propriété et son parc	Trélissac
CBa2	a2	patrimoine bâti	Propriété et son parc	Trélissac
CBa3	a3	patrimoine bâti	Site de la Rudeille	Trélissac
ADb1	b1	patrimoine paysager	Parc	Atur
AEb1	b1	patrimoine paysager	Haie	Bassillac
AGb1	b1	patrimoine paysager	Source	Boulazac
AGb2	b2	patrimoine paysager	Combe	Boulazac
AIb1	b1	patrimoine paysager	Parc du château	Breuilh
ALb1	b1	patrimoine paysager	Boisement	Champcevinel
AMb1	b1	patrimoine paysager	Boisement	Chancelade
AMb2	b2	patrimoine paysager	Chêne	Chancelade
AMb3	b3	patrimoine paysager	Chêne	Chancelade
AMb4	b4	patrimoine paysager	Arbre isolé	Chancelade
AMb5	b5	patrimoine paysager	Arbre isolé	Chancelade
AMb6	b6	patrimoine paysager	Arbre isolé	Chancelade
AMb7	b7	patrimoine paysager	Arbre isolé	Chancelade
AMb8	b8	patrimoine paysager	Arbre isolé	Chancelade
AMb9	b9	patrimoine paysager	Arbre isolé	Chancelade
AMb10	b10	patrimoine paysager	Arbre isolé	Chancelade
AMb11	b11	patrimoine paysager	Arbre isolé	Chancelade

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
AMb12	b12	patrimoine paysager	Arbre isolé	Chancelade
AMb13	b13	patrimoine paysager	Ensemble de trois arbres au Château des Reynats	Chancelade
ANb1	b1	patrimoine paysager	Cèdre	Le Change
ANb2	b2	patrimoine paysager	Cèdre	Le Change
ANb3	b3	patrimoine paysager	Noyeraies	Le Change
ANb4	b4	patrimoine paysager	Noyeraies	Le Change
ANb5	b5	patrimoine paysager	Vignes	Le Change
ANb6	b6	patrimoine paysager	Étang de La Vergne	Le Change
ANb7	b7	patrimoine paysager	Chêne	Le Change
ANb8	b8	patrimoine paysager	Vignes	Le Change
ANb9	b9	patrimoine paysager	Vignes	Le Change
ANb10	b10	patrimoine paysager	Vignes	Le Change
ANb11	b11	patrimoine paysager	Platane	Le Change
ANb12	b12	patrimoine paysager	Arbres	Le Change
ANb13	b13	patrimoine paysager	Noyeraies	Le Change
ANb14	b14	patrimoine paysager	Vignes	Le Change
ANb15	b15	patrimoine paysager	Truffières	Le Change
ANb16	b16	patrimoine paysager	Saut du loup	Le Change
ANb17	b17	patrimoine paysager	Truffières	Le Change
ANb18	b18	patrimoine paysager	Vignes	Le Change

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
ANb19	b19	patrimoine paysager	Pins	Le Change
ANb20	b20	patrimoine paysager	Ripisylve (arbres) stade	Le Change
ANb21	b21	patrimoine paysager	Platane	Le Change
ANb22	b22	patrimoine paysager	Ripisylve	Le Change
ANb23	b23	patrimoine paysager	Truffières	Le Change
ANb24	b24	patrimoine paysager	Ripisylve	Le Change
ANb25	b25	patrimoine paysager	Ripisylve	Le Change
ANb26	b26	patrimoine paysager	Ripisylve	Le Change
ANb27	b27	patrimoine paysager	Ripisylve	Le Change
ANb28	b28	patrimoine paysager	Ripisylve	Le Change
ANb29	b29	patrimoine paysager	Ripisylve	Le Change
ANb30	b30	patrimoine paysager	Source	Le Change
ARb1	b1	patrimoine paysager	Parc	Coulounieix-Chamiers
ARb2	b2	patrimoine paysager	Parc des Izards	Coulounieix-Chamiers
ARb3	b3	patrimoine paysager	Jardins cheminots	Coulounieix-Chamiers
ARb4	b4	patrimoine paysager	Bassin à plancheix	Coulounieix-Chamiers
ARb5	b5	patrimoine paysager	Mare de Sansonnet	Coulounieix-Chamiers
BDb1	b1	patrimoine paysager	Parc	Marsac-sur-l'Isle
BHb1	b1	patrimoine paysager	Boisement	Notre-Dame-de-Sanilhac
BRb1	b1	patrimoine paysager	Jardins / parc	Saint-Laurent-sur-Manoire

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BRb2	b2	patrimoine paysager	Source de Meyrinas	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRb3	b3	patrimoine paysager	Source	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRb4	b4	patrimoine paysager	Cour et parc du château	Saint-Laurent-sur-Manoire
BSb1	b1	patrimoine paysager	Étang et talus	Sainte-Marie-de-Chignac
BSb2	b2	patrimoine paysager	Arbre remarquable : platane	Sainte-Marie-de-Chignac
BSb3	b3	patrimoine paysager	Arbre remarquable : chêne avec loupe	Sainte-Marie-de-Chignac
BSb4	b4	patrimoine paysager	Source Font Bouteille : 7 sources dans la vallée dont une remarquable	Sainte-Marie-de-Chignac
BSb5	b5	patrimoine paysager	Cavité naturelle Peycru (grotte menant à une rivière souterraine)	Sainte-Marie-de-Chignac
CBb1	b1	patrimoine paysager	Platanes en alignement qui marque l'axe d'entrée au site La Rivière	Trélissac
CBb2	b2	patrimoine paysager	Platanes le long de l'Isle	Trélissac
CBb3	b3	patrimoine paysager	Platanes le long de l'Isle	Trélissac
CBb4	b4	patrimoine paysager	Platanes le long de l'Isle	Trélissac
CBb5	b5	patrimoine paysager	Platanes le long de l'Isle	Trélissac
CBb6	b6	patrimoine paysager	Platanes le long de l'Isle	Trélissac
CBb7	b7	patrimoine paysager	Parc paysager du Château de la Jarthe	Trélissac
CBb8	b8	patrimoine paysager	Abords du Château Magne	Trélissac
CBb9	b9	patrimoine paysager	Platanes le long de l'Isle	Trélissac
CBb10	b10	patrimoine paysager	Platanes le long de l'Isle	Trélissac
CBb11	b11	patrimoine paysager	Platanes le long de l'Isle	Trélissac
CBb12	b12	patrimoine paysager	Abords du Château Magne	Trélissac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
CBb13	b13	patrimoine paysager	Platanes en alignement qui marque l'axe d'entrée au site La Rivière	Trélissac
CBb14	b14	patrimoine paysager	Platanes en alignement qui marque l'axe d'entrée au site La Rivière	Trélissac
CBb15	b15	patrimoine paysager	Platanes en alignement qui marque l'axe d'entrée au site La Rivière	Trélissac
CBb16	b16	patrimoine paysager	Alignement d'arbres vers le Château de la Jarthe	Trélissac
CBb17	b17	patrimoine paysager	Alignement d'arbres vers le Château de la Jarthe	Trélissac
CBb18	b18	patrimoine paysager	Alignement d'arbres vers le Château de la Jarthe	Trélissac
CBb19	b19	patrimoine paysager	Alignement d'arbres vers le Château de la Jarthe	Trélissac
ADc1	c1	petit patrimoine	Pigeonnier de Mazardie	Atur
ADc2	c2	petit patrimoine	Monuments aux morts (plusieurs monuments sur cette place) : Brigade Alsace Lorraine + monument aux morts d'Algérie	Atur
ADc3	c3	petit patrimoine	Croix d'Atur	Atur
ADc4	c4	petit patrimoine	Puits	Atur
ADc5	c5	petit patrimoine	Croix	Atur
ADc6	c6	petit patrimoine	Stèle	Atur
ADc7	c7	petit patrimoine	Stèle	Atur
ADc8	c8	petit patrimoine	Stèle	Atur
AGc1	c1	petit patrimoine	Parc d'agrément + stèle commémorative	Boulazac
AGc2	c2	petit patrimoine	Château d'eau de Beauregard	Boulazac
AGc3	c3	petit patrimoine	Église Saint-Jean-Baptiste	Boulazac
AGc4	c4	petit patrimoine	Monument aux morts vieux bourg	Boulazac
AGc5	c5	petit patrimoine	Monument MÉMOIRE	Boulazac
AGc6	c6	petit patrimoine	Stèle de Lesparat 3 fusillés de la Seconde Guerre Mondiale	Boulazac
AGc7	c7	petit patrimoine	Puits - sous le pigeonnier de Jaunour	Boulazac
AGc8	c8	petit patrimoine	Église Saint-François d'Assise	Boulazac
ANc1	c1	petit patrimoine	Falaise	Le Change
ANc2	c2	petit patrimoine	Croix du marché	Le Change
ANc3	c3	petit patrimoine	Source (de l'Oisel)	Le Change

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
ANc4	c4	petit patrimoine	Puits	Le Change
ANc5	c5	petit patrimoine	Pigeonnier	Le Change
ANc6	c6	petit patrimoine	Croix	Le Change
ANc7	c7	petit patrimoine	Pigeonnier	Le Change
ANc8	c8	petit patrimoine	Puits	Le Change
ANc9	c9	petit patrimoine	Pigeonnier	Le Change
ANc10	c10	petit patrimoine	Croix	Le Change
ANc11	c11	petit patrimoine	Croix du carrefour D5	Le Change
ANc12	c12	petit patrimoine	Fontaine de Bosredon	Le Change
ANc13	c13	petit patrimoine	Puits	Le Change
ARc1	c1	petit patrimoine	Chapelle à plancheix	Coulounieix-Chamiers
ARc2	c2	petit patrimoine	Borne de juridiction	Coulounieix-Chamiers
ARc3	c3	petit patrimoine	Croix de Beaufort	Coulounieix-Chamiers
ARc4	c4	petit patrimoine	Oppidum d'Escorneboeuf	Coulounieix-Chamiers
ARc5	c5	petit patrimoine	Rempart de l'oppidum de la Curade	Coulounieix-Chamiers
ARc6	c6	petit patrimoine	Poids de l'oppidum de la Curade	Coulounieix-Chamiers
ARc7	c7	petit patrimoine	Villa de Chamiers	Coulounieix-Chamiers
ARc8	c8	petit patrimoine	Chapiteaux et tambours de colonnes	Coulounieix-Chamiers
ARc9	c9	petit patrimoine	Tambours de colonnes	Coulounieix-Chamiers
ARc10	c10	petit patrimoine	Abri sous roche de Campiac	Coulounieix-Chamiers
ARc11	c11	petit patrimoine	Pont médiéval le Pont cassé	Coulounieix-Chamiers
ARc12	c12	petit patrimoine	Borne de juridiction Pierre Panlère	Coulounieix-Chamiers
ARc13	c13	petit patrimoine	Borne de juridiction Pierre du Cerf	Coulounieix-Chamiers
ARc14	c14	petit patrimoine	Chapelle Saint-Augûtre	Coulounieix-Chamiers

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
ARc15	c15	petit patrimoine	Locomotive	Coulounieix-Chamiers
BDc1	c1	petit patrimoine	Écluse	Marsac-sur-l'Isle
BDc2	c2	petit patrimoine	Ilot de la Roche	Marsac-sur-l'Isle
BDc3	c3	petit patrimoine	Mausolée	Marsac-sur-l'Isle
BDc4	c4	petit patrimoine	Mausolée de Marcilly	Marsac-sur-l'Isle
BDc5	c5	petit patrimoine	Mégalithe de la combe du Puy Gauthier	Marsac-sur-l'Isle
BDc6	c6	petit patrimoine	Épi de faitage	Marsac-sur-l'Isle
BDc7	c7	petit patrimoine	Girouette	Marsac-sur-l'Isle
BDc8	c8	petit patrimoine	Stèle de la Barde	Marsac-sur-l'Isle
BHc1	c1	petit patrimoine	Vestige (marches)	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHc2	c2	petit patrimoine	Calvaire au bourg	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHc3	c3	petit patrimoine	Pigeonnier et travail (portique à ferrer les animaux)	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHc4	c4	petit patrimoine	Pigeonnier	Notre-Dame-de-Sanilhac
BHc5	c5	petit patrimoine	Pigeonnier	Notre-Dame-de-Sanilhac
BJc1	c1	petit patrimoine	Pont du Rousseau	Périgueux
BJc2	c2	petit patrimoine	Puits le Boulevard Lakanal	Périgueux
BJc3	c3	petit patrimoine	Fontaine des malades	Périgueux
BJc4	c4	petit patrimoine	Croix du séminaire	Périgueux
BJc5	c5	petit patrimoine	Croix Bertrix	Périgueux
BRc1	c1	petit patrimoine	Pompe	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRc2	c2	petit patrimoine	Fontaine La Basse Daudie	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRc3	c3	petit patrimoine	Fontaine Cordelière	Saint-Laurent-sur-Manoire

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BRc4	c4	petit patrimoine	Balancier de pompage en fer	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRc5	c5	petit patrimoine	Réservoir SNCF : château d'eau	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRc6	c6	petit patrimoine	Puits au bourg	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRc7	c7	petit patrimoine	Monument aux morts de la Seconde Guerre Mondiale	Saint-Laurent-sur-Manoire
BRc8	c8	petit patrimoine	Source ou puit de la Daudie	Saint-Laurent-sur-Manoire
BSc1	c1	petit patrimoine	Vestige d'un important habitat néolithique (artenacien) à Taboury	Sainte-Marie-de-Chignac
BSc2	c2	petit patrimoine	Monument aux résistants	Sainte-Marie-de-Chignac
BSc3	c3	petit patrimoine	Stèle otages fusillés 27/03/1944	Sainte-Marie-de-Chignac
BSc4	c4	petit patrimoine	Source de la Daudie	Sainte-Marie-de-Chignac
BSc5	c5	petit patrimoine	Stèle	Sainte-Marie-de-Chignac
BSc6	c6	petit patrimoine	Source vallée des sept fonts source naturelle	Sainte-Marie-de-Chignac
BSc7	c7	petit patrimoine	Source naturelle principale de Sainte -Marie (proche du Bourg)	Sainte-Marie-de-Chignac
CBc1	c1	petit patrimoine	Fontaine de Cavilhac ou Fontaine de l'Amour	Trélissac

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021

Modifications simplifiées n°3 et n°4 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022

Modification n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 2 février 2023

Modification simplifiée n°5 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

Révision à modalités allégées n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 30 novembre 2023

Révision à modalités allégées n°4 du PLUi approuvée délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2024

Modification n°5 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 février 2025

Modification n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 novembre 2025

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

6.2	**REGLEMENT** **SECTEUR 2**

ELABORATION : AT'METROPOLIS / ITER / BIOTOPE / CODE / HEH /GUILLEMET / RIVIERE-AVOCATS-ASSOCIES

MODIFICATION N°1 DU PLUI : UA64 / BOISSY AVOCATS / GEREA

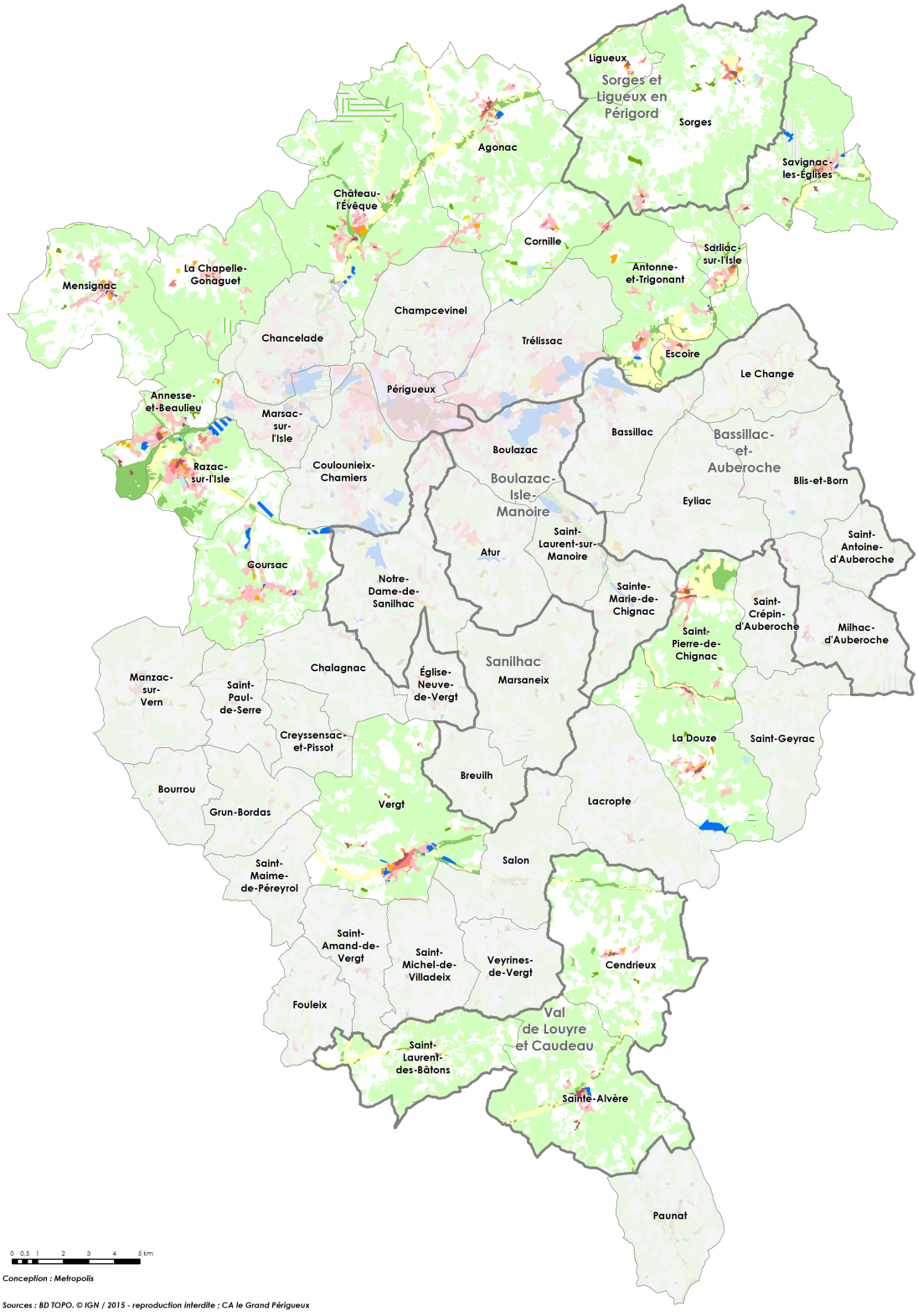
TABLE DES MATIERES

1. DISPOSITIONS GENERALES 5
1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN 7
2- DIVISION DU PLAN DE SECTEUR 2 EN ZONES 8
1. LES ZONES URBAINES « U » 8
2. LES ZONES A URBANISER « AU » 9
3. LES ZONES AGRICOLES « A » 10
4. LES ZONES NATURELLES « N » 10
2. SECTEUR 2 : ZONE UA 17
3. SECTEUR 2 : ZONE UB 39
4. SECTEUR 2 : ZONE UC 61
5. SECTEUR 2 : ZONE UD 81
6. SECTEUR 2 : ZONE UE 101
7. SECTEUR 2 : ZONE UT 121
8. SECTEUR 2 : ZONE UY 141
9. SECTEUR 2 : ZONE 1AUh 161
10. SECTEUR 2 : ZONE 1AUm 181
11. SECTEUR 3 : ZONE 1AUx 201
12. SECTEUR 2 : ZONE 1AUy 221
13. SECTEUR 2 : ZONE 2AU 241
14. SECTEUR 2 : ZONE A 251
15. SECTEUR 2 : ZONE N 273
ANNEXE 1 : PALETTE RAL 297
ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL 303
(Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) 303

1. DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du plan de secteur 2 de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.



Il concerne les communes de :

- Agonac ;
- Annesse-et-Beaulieu ;
- Antonne-et-Trigonant ;
- Château l'Évêque ;
- Cornille ;
- Coursac ;
- Escoire ;
- La Chapelle Gonaguet ;
- La Douze ;
- Mensignac ;
- Razac-sur-l'Isle ;
- Saint-Pierre de Chignac ;
- Sarliac-sur-l'Isle ;
- Savignac-les-Églises ;
- Sorges-et-Ligueux ;
- Val de Louyre-et-Caudeau ;
- Vergt

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructions sont admises dans les différentes zones règlementées à condition qu'elles ne nécessitent pas d'extensions des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

Au titre de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

2- DIVISION DU PLAN DE SECTEUR 2 EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) est divisé en 3 plans de secteurs. Ces derniers sont eux-mêmes subdivisés en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics

existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

UA	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements…) Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel.
UB	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.
UC	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme.
UD	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), de type pavillonnaire avec faible compacité.
UE	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif
UT	Zone urbaine et urbanisable à vocation de développement touristique : hébergement hôtelier, camping…
UY	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails

2. LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

1AUh	**Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation principale d'accueil résidentielle mais qui peut bénéficier d'une plus grande mixité fonctionnelle au cas par cas selon les orientations des OAP.**
1AUm	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit d'une zone devant répondre obligatoirement à un enjeu de diversification fonctionnelle.

1AUx	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'activités artisanales, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails.
1AUy	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails.
2AU	Zone à urbaniser après modification ou révision du Plan Local d'urbanisme intercommunal. Les zones soumises à modification du PLUi pour être ouverte à l'urbanisation sont spécifiées dans le chapitre dédié. La zone 2AU comprend plusieurs secteurs.

3. LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend plusieurs secteurs particuliers :

- **un secteur Ace**, correspondant aux activités particulières de centre équestre ;
- **un secteur Ae,** correspondant aux équipements ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif à gérer ;
- **un secteur Ah**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur Ap,** correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site ;
- **un secteur Ay**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).

4. LES ZONES NATURELLES « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-25 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

- **un secteur Nca**, correspondant aux secteurs d'exploitation de carrières ;

- **un secteur Ne**, correspondant aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer ;
- **un secteur Nh**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur NL**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.
- **un secteur Np,** correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques ;
- **un secteur Npv**, correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée ;
- **un secteur Nt**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques sont autorisées (camping, villages de vacances, parc résidentiel de loisirs… ;
- **un secteur Ny,** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales et industrielles existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes)

3-RAPPEL DES REGLES EN MATIERE DE PROCEDES DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES, OU DE SYSTEMES DE VEGETALISATION

En vertu des dispositions du Code de la construction et de l'habitation, on rappellera les obligations faites aux constructions et aménagements suivants en matière d'équipement en procédés de production d'énergies renouvelables, ou de systèmes de végétalisation :

- Un taux de couverture minimal de 30% de la surface du bâtiment nouvellement construit ou lourdement rénové, pour :
  - - Les nouveaux bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux, administratifs, les entrepôts, bureaux et hangars, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs ou de loisirs, scolaires ou universitaires, de plus de 500 m² d'emprise au sol.
  - - Les extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment (commerciaux, industriels, artisanaux ou administratif, de bureaux, d'entrepôt, sportifs et de loisirs, scolaires et universitaires), ainsi que des parcs de stationnements non couverts, lorsque celles-ci ont une emprise au sol de plus de 500 m².
- En 2026, le taux de couverture minimal passe à 40% pour les bâtiments cités précédemment, puis à 50% en 2027.
- En 2028, tous les bâtiments de plus de 500 m² seront concernés, neufs ou existants.
- Une obligation d'ombrières photovoltaïques, et des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, sur au moins 50% de la superficie des nouveaux parkings extérieurs ouverts au public, de plus de 500 m², ainsi que sur ceux de plus de 500 m²associés aux bâtiments ci-dessus. Ces obligations ne s'appliquent toutefois pas :

- Lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation de ces dispositifs, notamment dans des conditions économiquement acceptables.
- Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie.
- Lorsque sont mis en œuvre sur ces mêmes parcs des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables.

À l'occasion de leur construction ou de rénovations lourdes, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50% de leur surface des dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pluviales ou la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

4- CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente, ne serait-ce que partiellement, de celle qu'il avait au moment où la construction a été engagée. Au regard du Code de l'urbanisme, il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R.151-27 du CU à une autre de ces catégories (exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, ou autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire).

On notera que le Code parle de « bâtiments », sans plus de précision. Tous les bâtiments sont donc concernés, peu importe leur destination initiale. Il doit toutefois s'agir de « bâtiments », donc d'une construction « couverte et close », ce qui exclut naturellement les ruines.

5- CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX ACCESSOIRES EN ZONES A ET N

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale » (lexique national d'urbanisme).

A la différence des constructions principales, une utilisation différente de ces locaux accessoires de celle qu'ils avaient au moment de leur construction, n'est pas considéré comme un changement de destination si la destination de la construction principale existante n'est pas modifiée. En effet, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal selon des dispositions de l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme. Dans ce cas, on parle de « changement d'usage ou d'affectation », encadré dès lors que des travaux sont engagés à cette occasion.

La jurisprudence fixe des limites à la nature du local accessoire pour que leur évolution puisse être acceptée comme un changement d'usage :

- Un local accessoire ne peut être considéré comme l'accessoire d'une construction principale que s'il se situe sur la même unité foncière.
- Pour être qualifié d'accessoire, le local doit présenter des dimensions inférieures au local principal et nécessairement limitées.

- Il peut être contigu ou situé dans la construction principale, mais ne doit pas avoir le même usage que celle-ci (cave, réserves, remise, garage...).
- Il peut prendre la forme d'une annexe séparée.

Pour que les travaux accompagnant un changement d'usage soient recevables, outre les limites ci-dessus, les conditions ci-dessous doivent être respectées :

- L'emprise au sol du bâti concerné doit être de 40 m² minimum.
- L'implantation du bâti concerné devra respecter la distance minimale requise entre deux bâtis sur une même propriété, sauf s'il est accolé à la construction principale.

6- DEFINITIONS ET PRINCIPES

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Lorsque la construction principale est destinée à l'habitation, sont considérés comme annexes les garages, carports (abris pour véhicules motorisés), remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, piscines, abris de jardin, ateliers non professionnels, celliers, etc.

Une annexe peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Lorsqu'elle est isolée, elle doit rester proche de la construction principale afin de marquer un lien d'usage.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes.
- soit de l'absence de toiture.
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment,

telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Ruine

Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment litigieux présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante (arrêt de la CAA de Bordeaux n° 05BX001811 du 17 décembre 2007).

Est définit comme une ruine la construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations (arrêt de la CAA de Bordeaux, n° 10BX02824, du 6 septembre 2011).

Défrichement

Le défrichement comprend toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain ou la nature du sol et de mettre fin à sa destination naturelle et forestière

Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol (ES) au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Pour l'application des règles ci-après, toutes les constructions sont prises en compte à l'exception des terrasses de moins de 0.60 mètre de hauteur, les murs de clôtures et les ouvrages de soutènements. L'emprise au sol du projet devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Espace de pleine terre

L'espace de pleine terre (EPT) correspond aux espaces libres de toutes constructions et non aménagés. Sont considérés comme des aménagements, tous travaux qui ne constituent pas des constructions et qui changent la nature du sol, tels que les terrasses de plein pied, les surfaces enrobées, en pavée, en castine, etc… Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables en pleine terre tel que défini dans le règlement de chaque zone. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction

existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Exhaussements et affouillements de sol

Sont considérés comme des affouillements et des exhaussements du sol tous mouvement de terrain qui en modifie son profil, qui soient liés ou non à des travaux autorisés.

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Hauteur constructible

La hauteur (H) d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement au milieu de la façade entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Limite de fond

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Limite latérale

Une limite latérale est une limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Marges de recul par rapport aux voies

Le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées (emplacements réservés). Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique. L'application de la règle se fera sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur épaisseur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 mètres. En cas de surplomb du domaine public, le débord doit se situer obligatoirement au moins 3 mètres au-dessus de celui-ci.

Marges de retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait par rapport aux limites séparatives (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Marges de retrait entre deux-constructions

Le retrait entre deux-constructions (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur, sans tenir compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur épaisseur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètres.

Talweg

Ligne de fond qui joint les points les plus bas d'une vallée, suivant laquelle s'écoulent les eaux courantes.

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette est le terrain sur lequel porte l'opération. Il peut être constitué d'une ou plusieurs unités foncières contiguës prises entièrement. Les autorisations d'urbanisme sont instruites sur la base du terrain d'assiette.

Toiture-terrasse

Une toiture-terrasse est un dispositif architectonique à pente faible (inférieure à 3%) qui doit satisfaire les fonctions de couverture d'un bâtiment (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Elle est accessible et peut être utilisée comme espace à vivre, ou être traité en jardin ou seulement végétalisée.

Dans le présent règlement, les dalles de parking ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses.

Toiture plate

Une toiture plate présente les mêmes caractéristiques techniques qu'une toiture terrasse, mais celle-ci est non accessible. Elle peut être végétalisée ou non.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé.

La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure notamment la desserte automobile de celui-ci, elle lui est toujours extérieure.

2. SECTEUR 2 : ZONE UA

Caractère dominant de la zone

La zone UA couvre les centres anciens des communes. Elle se compose d'un tissu bâti dense de bourgs, organisé principalement sous la forme d'îlot de dimensions variables (profondeur des terrains notamment).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UA est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UA est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone UA est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UA peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UA peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

ZONE UA

UA-2-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage de commerces ou d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les constructions nouvelles à destination d'artisanat, ainsi que la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage...).

C. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 - Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

A. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX REZ-DE-CHAUSSEE DES CONSTRUCTIONS

1 Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par la mention «Linéaire destiné à la diversité commerciale», le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2 En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :

préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

Dans le cas de modification de façade, sera privilégié le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

UA-2-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

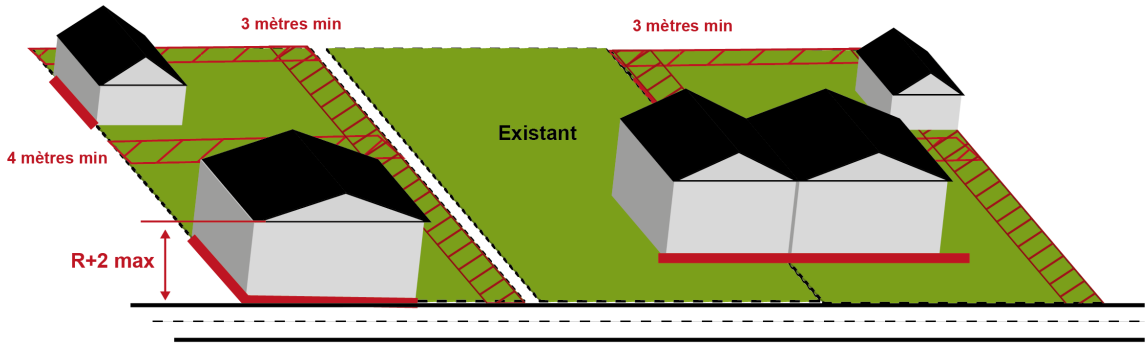
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. Le cas échéant, l'implantation d'une construction pourra également s'inscrire selon la même marge de recul qu'une construction existante implantée sur une parcelle mitoyenne.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 3 mètres. • Pour les annexes : en limite séparative ou 3 mètres minimum. • Pour les piscines : 3 mètres minimum.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 mètres
Emprise au sol	Non règlementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	20% minimum
Hauteur (H) des constructions	H doit être inférieure ou égale à 10 mètres (R+2 maximum). **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Alignement à la construction limitrophe existante



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

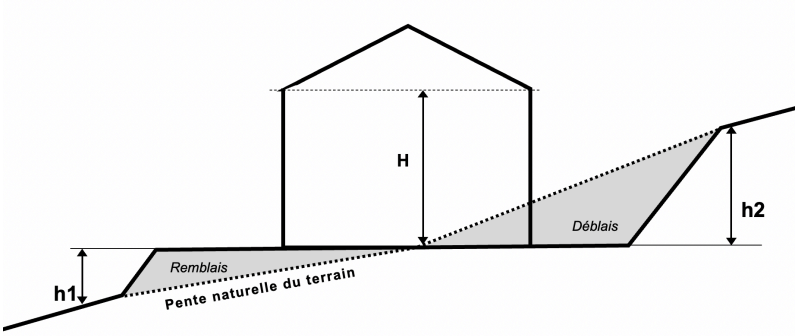
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

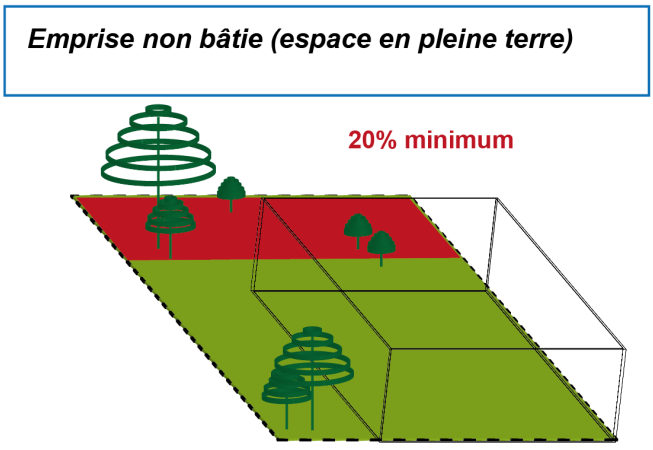
B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



Coefficient de Biotope

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.	
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UA-2-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3,5 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3. SECTEUR 2 : ZONE UB

Caractère dominant de la zone

La zone UB couvre les quartiers majoritairement résidentiels des communes concernées même si des équipements publics et des activités économiques peuvent également être présentes. Elle se compose d'un tissu bâti qui tend à se densifier au fil du temps. L'urbanisation n'y est pas toujours organisée de manière uniforme mais l'enjeu est d'organiser le tissu urbain pour y favoriser une maîtrise de la densité.
Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UB est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.
La zone UB est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone UB est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UB peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UB peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

UB-3-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage de commerces ou d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les constructions nouvelles à destination d'artisanat, ainsi que la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives...),

d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage...).

C. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 - Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

A. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX REZ-DE-CHAUSSEE DES CONSTRUCTIONS

1 Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par la mention «Linéaire destiné à la diversité commerciale», le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2 En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :

préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

Dans le cas de modification de façade, sera privilégié le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

UB-3-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

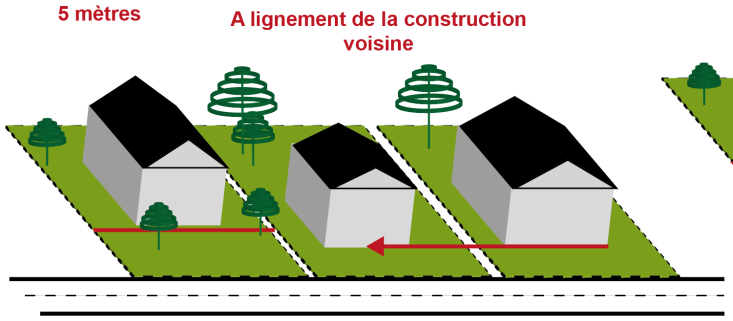
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

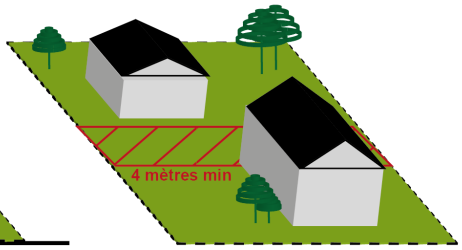
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	R1 égal à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer ou R1 respectant l'alignement des constructions implantées sur les parcelles limitrophes des limites séparatives latérales, en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Une dérogation d'implantation est également possible en cas d'impossibilité avérée à respecter l'une ou l'autre des deux règles (topographie…).
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• En limite séparative ou avec un minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances et annexes (garages, abris de jardins…) et aux piscines.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 supérieur ou égal à 4 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardins…) et aux piscines.
Emprise au sol	60% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	30% minimum
Hauteur (H) des constructions	H doit être inférieure ou égale à 7 mètres (R+1 maximum). **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

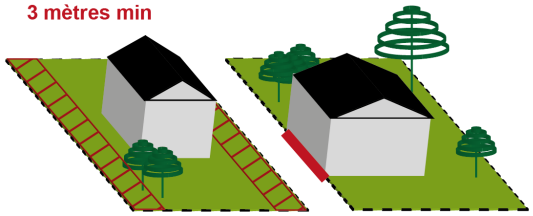
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



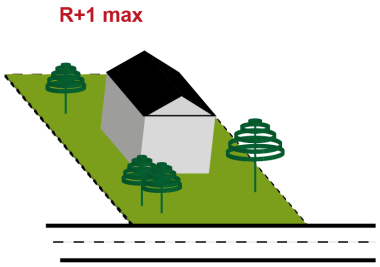
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (H) des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à

partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe 3.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.
Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

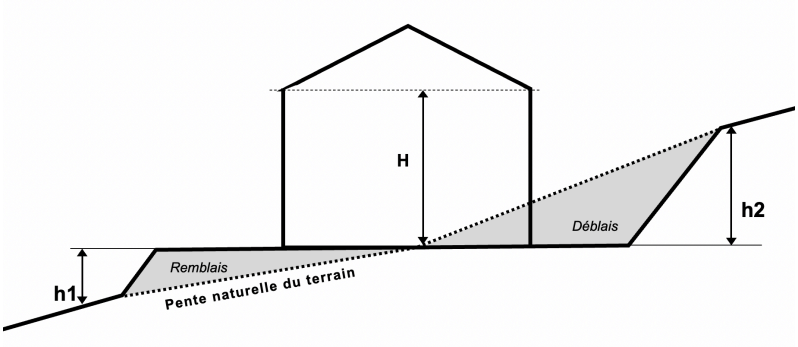
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.

Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

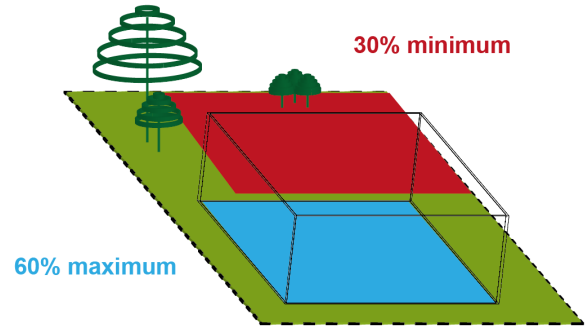
B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Coefficient de Biotope

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Habitation</td><td rowspan="5">Logement</td><td>De 0 à 90 m² de surface de plancher</td><td>Pas de norme imposée*</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 90 m² de surface de plancher</td><td>Au minimum 1 place par tranche complète
de 90 m² de surface de plancher*</td></tr>
<tr><td>Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre</td><td>Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de
400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.</td></tr>
<tr><td>Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td>Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de services</td><td>Hébergement hôtelier</td><td>Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="3">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
</table>

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Équipement d'intérêt public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

ZONE UB

UB-3-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3,5 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

4. SECTEUR 2 : ZONE UC

Caractère dominant de la zone

La zone UC couvre les quartiers résidentiels ainsi que de l'habitat diffus souvent contemporain. Elle se compose souvent d'un tissu bâti peu dense, organisé principalement le long de voirie.
Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UC est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à maintenir sa vocation principal d'habitat.

La zone UC est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UC peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

UC-4-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3 Les remblais ou travaux gênant l'écoulement des eaux dans les vallons sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux.

B. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les constructions nouvelles à destination d'artisanat, ainsi que la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage...).

2 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

3 Les extensions et annexes des exploitations existantes sont autorisées.

C. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

UC-4-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

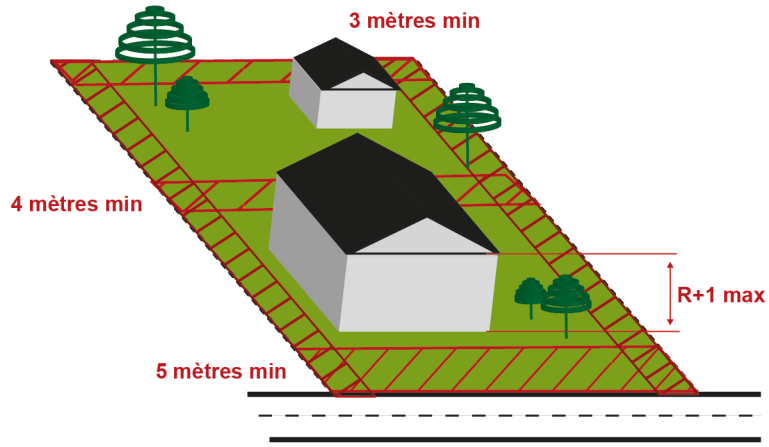
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Les constructions doivent être édifiées selon un recul R1 supérieur ou égal à 5 mètres
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• Les constructions doivent être édifiées selon un recul R2 supérieur ou égal à 3 mètres. Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux annexes et piscines.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 supérieur ou égal à 4 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…) et aux piscines.
Emprise au sol	• 40% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière. • 40% minimum
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1). **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

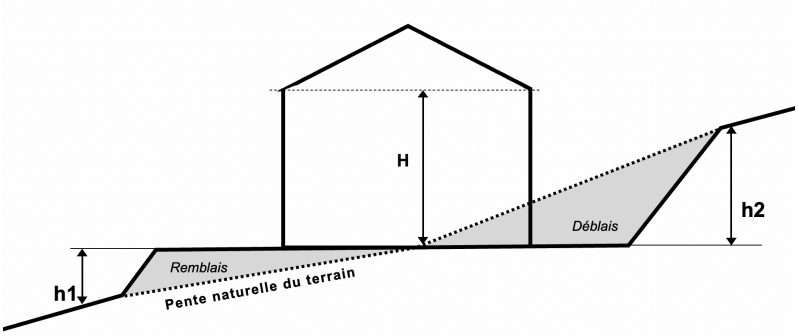
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Façades des constructions

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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives. L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

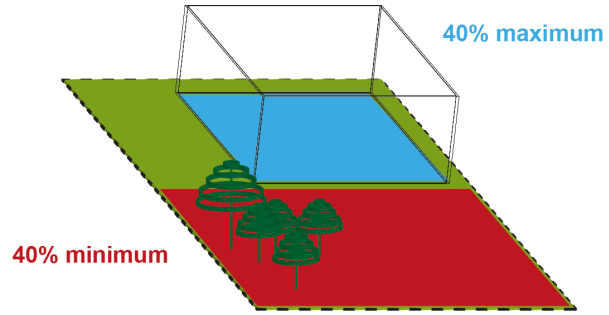
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Coefficient de Biotope

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

E. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	artisanat	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation,	

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Équipement d'intérêt public	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UC-4-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum 3,5 m pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

5. SECTEUR 2 : ZONE UD

Caractère dominant de la zone

La zone UD couvre certains quartiers résidentiels de la commune de Mensignac, où les constructions sont diffuses et positionnées sur des parcelles de grandes surfaces.
Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UD est une zone urbaine à vocation résidentielle. Elle a vocation à conserver cette principale destination de construction même si des équipements publics et/ou d'intérêts collectifs pourraient y être réalisés.

La zone UD est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UD peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

UD-5-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - Industriel
  - Agricole ou forestière
  - Artisanal ou commercial
  - D'entrepôt
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3 - Les remblais ou travaux gênant l'écoulement des eaux dans les vallons sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux.

B. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage...).

2 La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

C. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

UD-5-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

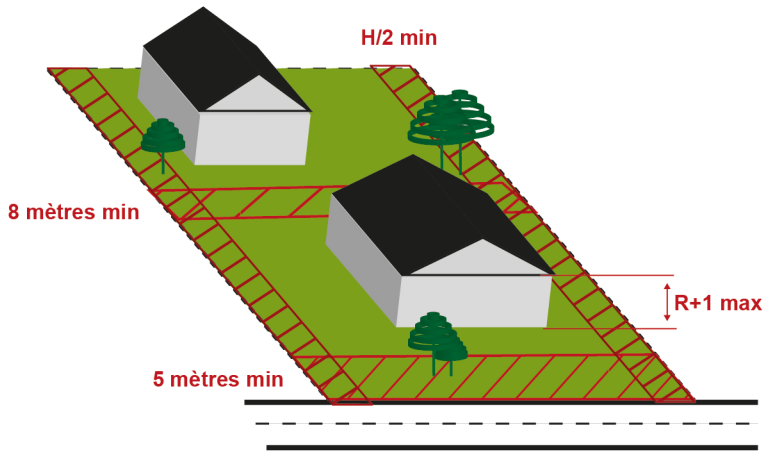
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• R2 supérieur ou égal à H/2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des habitations (garages, abris de jardin…) et aux piscines.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 supérieur ou égal à 8 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des habitations (garages, abris de jardin…) et aux piscines.
Emprise au sol	20% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière. 70% minimum
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1). **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe 5.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
du toit.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

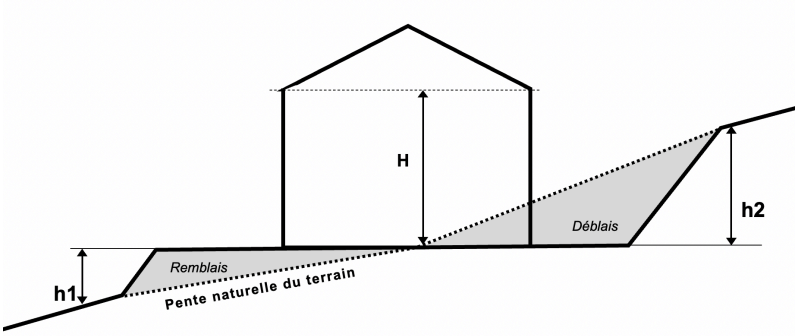
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Façades des constructions

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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives. L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

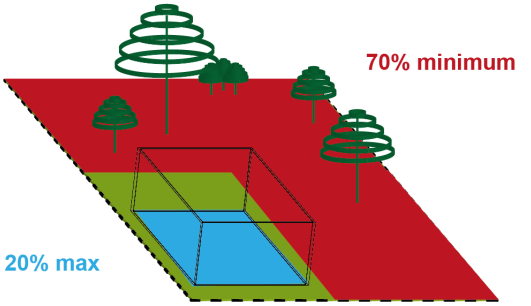
B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Coefficient de Biotope

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td>Commerce et activités de services</td><td>Hébergement hôtelier</td><td>Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public

Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Autres activités secondaire et tertiaire</td><td rowspan="2">Bureaux</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher</td><td>Mini 2 places</td></tr>
</table>

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UD-5-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
A partir de 3 logements, les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant ou existant.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

6. SECTEUR 2 : ZONE UE

Caractère dominant de la zone

La zone UE couvre principalement les espaces occupés par les équipements publics et/ou d'intérêt collectif des communes. Elle se compose d'un tissu bâti très hétérogène qui joue parfois un rôle de centralité au sein du tissu urbain existant.

Vocation générale de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle a vocation à accueillir à conforter les équipements existants.

La zone UE peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone UE est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UE peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

UE-6-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - Industriel
  - Agricole ou forestière
  - Commerces et activités de services
  - D'entrepôt
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

UE-6-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

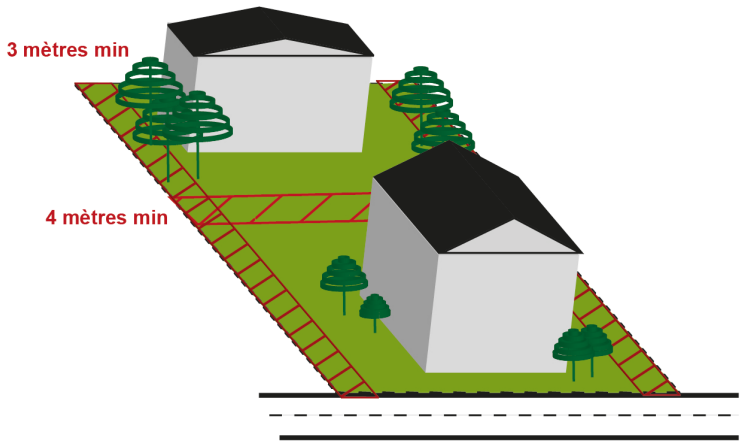
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Non règlementé
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 supérieur ou égal à 3 mètres
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 mètres
Emprise au sol	Non règlementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	20% minimum
Hauteur (H) des constructions	Non règlementé

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible

> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,

> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

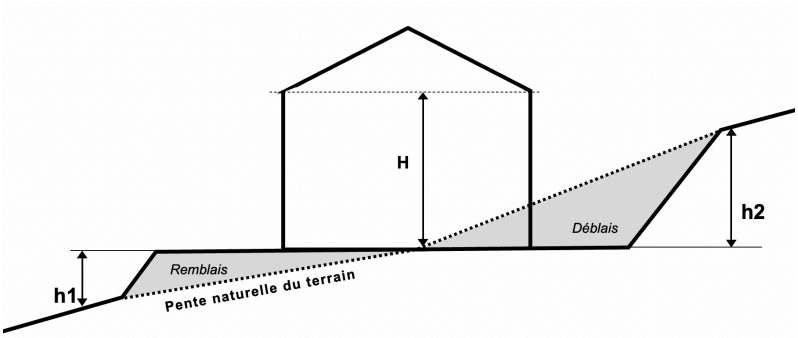
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

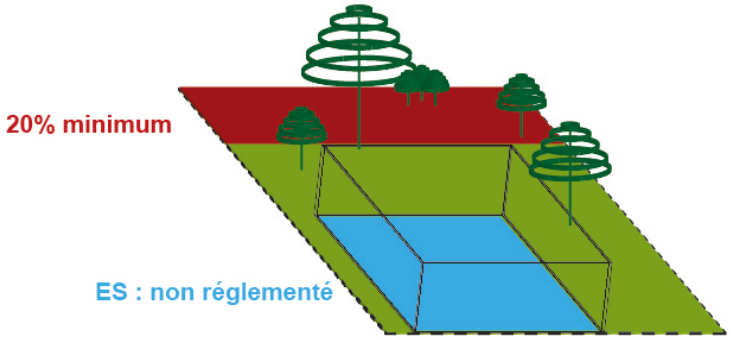
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*****
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*****
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Autres activités secondaire et tertiaire</td><td rowspan="2">Bureaux</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Exploitation Agricole et forestière</td><td>Exploitation Agricole et forestière</td><td colspan="2">Pas de norme imposée.</td></tr>
</table>

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils

doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UE-6-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

7. SECTEUR 2 : ZONE UT

Caractère dominant de la zone

La zone UT s'étend sur les terrains dédiés au développement touristique du territoire. Il s'agit donc de gérer les activités et les constructions existantes dédiées au tourisme et notamment à l'hébergement (camping, village vacance…) et toutes les installations nécessaires à l'accueil du public.
Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UT est une zone urbaine spécialisée. Elle a donc vocation à gérer les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique, et notamment à l'hébergement. Les installations nécessaires à l'accueil du public doivent être autorisées pour permettre le développement des activités à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UT est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone UT est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UT peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UT peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

UT-7-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - D'exploitation agricole et forestière
  - D'habitation
  - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Les constructions à usage d'hébergement touristique.
- Les bâtiments annexes des constructions et installations autorisées ci-dessus, tels que garages, remises, abris ;
- Les aires de stationnement;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- Les commerces et activités de services à la condition d'être liées aux activités touristiques présentes sur site.

UT-7-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

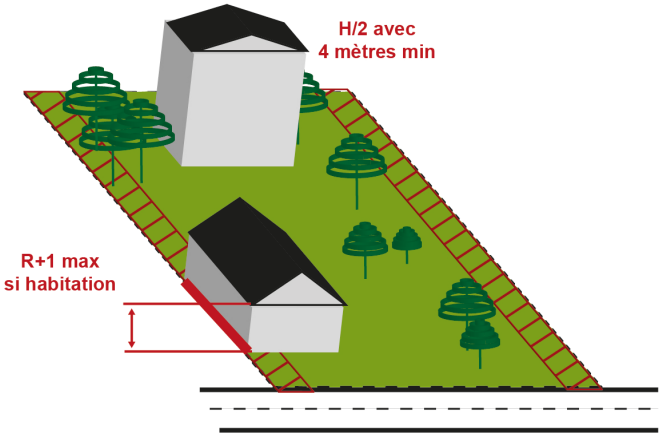
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Non règlementé
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 égal 0 ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	Non règlementé
Emprise au sol	Non règlementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	25% minimum

Hauteur (H) des constructions	• Non règlementé.
	• H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1) pour les habitations.
	• **Annexes :**
	  ○ **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.
	  ○ **Pour les annexes non accolées :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.
	  ○ **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe 7.3 ci-après ;

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible

> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,

> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

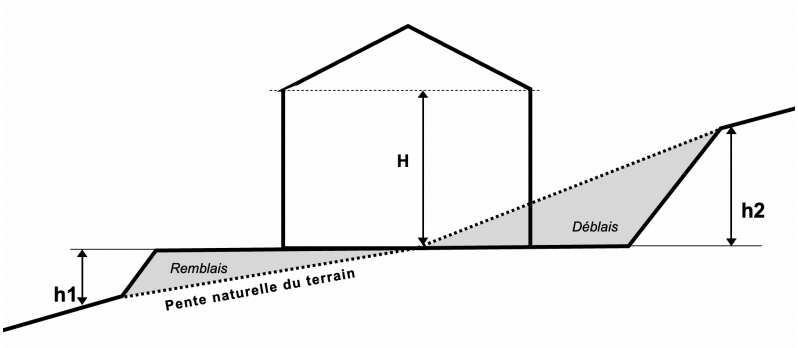
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

Les habitats légers de loisir (HLL) et autres hébergements insolites pourront déroger au paragraphe ci-dessus sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

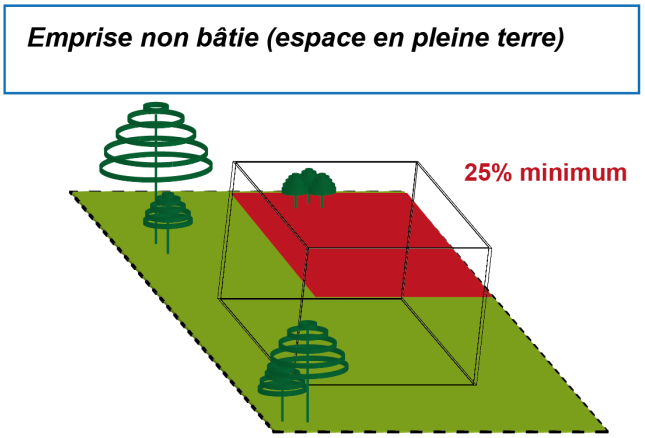
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



Coefficient de Biotope

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Non règlementé

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Hébergement</td><td>Par chambre d'hôte</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de services</td><td>Hébergement hôtelier</td><td>Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td>Équipement d'intérêt public</td><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
</table>

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UT-7-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3,00 m pour un pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

8. SECTEUR 2 : ZONE UY

Caractère dominant de la zone

La zone UY couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis et par des volumes importants.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UY est une zone urbaine principalement dédié au développement économique du territoire. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions qui ne seraient pas compatibles avec cette vocation première (logements, activités agricoles et forestières). Il est toutefois précisé que les activités visant à la transformation de produits agricoles et forestiers sont autorisées.

La zone UY comprend un secteur spécifique **UYca** localisé sur la commune de Savignac-les-Églises correspondant à la gestion des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

La zone UY peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone UY est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UY peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UY peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

ZONE UY

UY-8-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement, sauf les hébergements spécifiques autorisés au chapitre suivant ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, sauf celles autorisées sous condition dans le chapitre 2.A. ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol à l'exception du secteur UYca.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les activités de transformation des produits agricoles et/ou forestiers (scierie, laiterie…).

3 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations sous réserve de leur nature, importance ou aspect qui seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

4 Les installations de stockage ou de traitement des déchets sont autorisées sous condition de non-visibilité depuis les emprises publiques.

5 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les hébergements de gardiennage sous condition :

- D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
- D'être d'une surface inférieure à 100 m² de surface de plancher.

UY-8-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

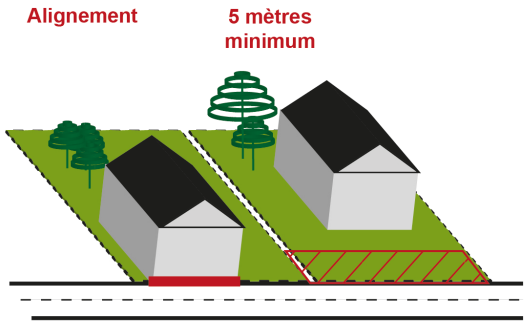
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

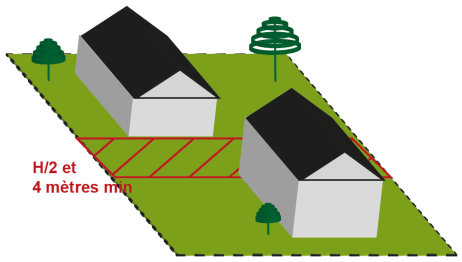
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. • Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum
Hauteur (H) des constructions	• H inférieure ou égale à 20 mètres. • **Annexes :** ○ **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. ○ **Pour les annexes non accolées :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. ○ **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

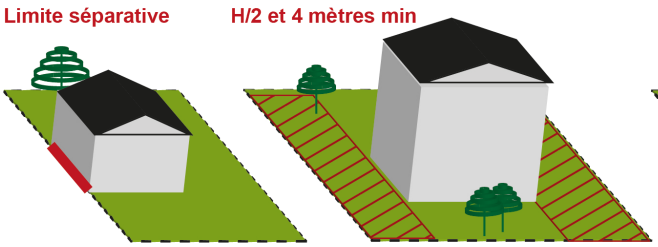
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



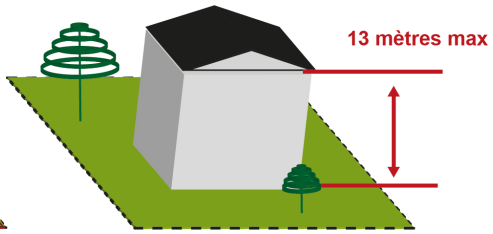
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe 8.3 ci-après ;

- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Hauteurs différentes

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

Les éléments techniques de superstructures peuvent dépasser la hauteur limite s'il ne s'agit que d'éléments ponctuels (cheminées, antennes, portique ou grues, …).

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible

> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,

> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

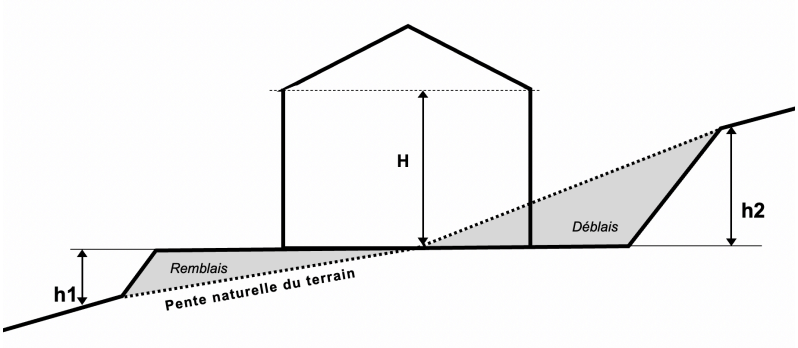
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades des constructions
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 est interdit.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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, est interdit.

Couleurs
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.
Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive à l'exception du secteur UYca.
Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

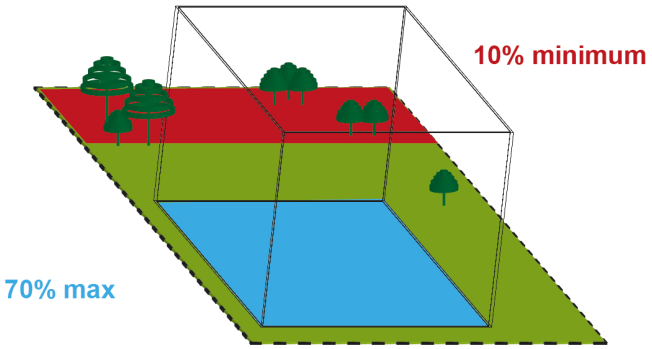
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Coefficient de Biotope

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Hébergement</td><td>100 m²</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de services</td><td>Hébergement hôtelier</td><td>Pour 1 chambre d'hôtel</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Autres activités secondaire et tertiaire</td><td rowspan="2">Bureaux</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr>
</table>

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UY-8-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur égale à 4 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur égale à 6 m minimum avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à

certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

9. SECTEUR 2 : ZONE 1AUh

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUh concerne des espaces ouverts à l'urbanisation. Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, agricole ou forestier destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.
La zone 1AUh pourra être urbanisée à court terme sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC…).

Vocation générale de la zone

La zone 1AUh est une zone urbaine à vocation principale résidentielle. Elle a donc vocation à accueillir principalement des habitations .

La zone 1AUh est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 1AUh peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone 1AUh peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUh est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité**.

ZONE 1AUh

1AUh-9-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - D'exploitations agricoles et forestières ;
  - De commerces et d'activités de service ;
  - D'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

A. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

ZONE 1AUh

1AUh-9-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Application du principe de compatibilité dans la mise en œuvre des dispositions des fiches d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **Une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

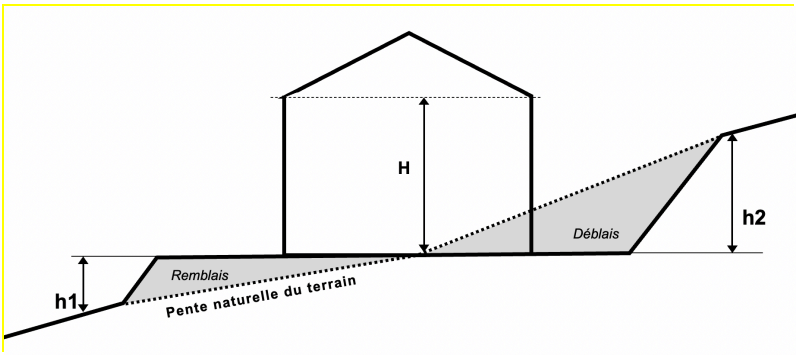
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors d'un périmètre de SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CB} = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

D. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

E. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
Habitation	Logement	Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

ZONE 1AUh

1AUh-9-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
A partir de 3 logements, les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant ou existant.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

10. SECTEUR 2 : ZONE 1AUm

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUm est matérialisée sur les terrains pouvant permettre l'intégration d'une mixité de fonction en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle couvre notamment des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations ou extensions de constructions et installations à usage résidentielle, de services, d'activité commerciale, artisanale, ou industrielle.

Il s'agit d'une zone à urbaniser où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone **1AUm** est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone 1AUm est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 1AUm est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 1AUm peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone 1AUm peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUm est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité**.

ZONE 1AUm

1AUm-10-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

1AUm-10-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Application du principe de compatibilité dans la mise en œuvre des dispositions des fiches d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **Une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

- Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

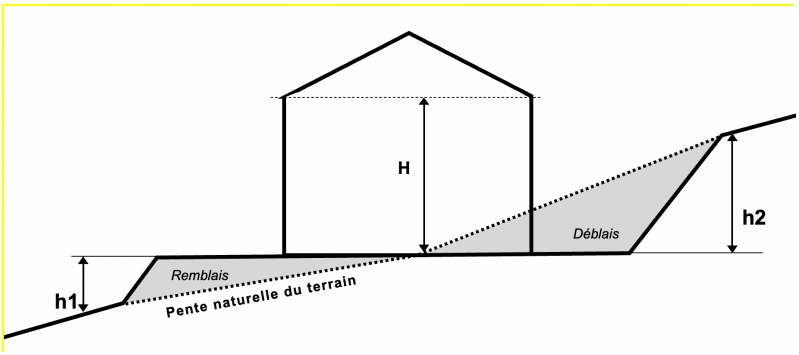
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades des constructions
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 est interdit.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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, est interdit.
L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présentées le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.

Couleurs
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.
- pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.

Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.

- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.
- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.
Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et

de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*****
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*****
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

1AUm-10-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum 3 m pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

Pour les activités et le commerce:
> les accès ont une largeur égale à 4 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur égale à 6 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Pour les activités et le commerce:
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

11. SECTEUR 3 : ZONE 1AUx

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUx couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires **sauf industrielles** ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis et par des volumes importants.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone 1AUx est une zone à urbaniser principalement dédiée au développement économique du territoire. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions qui ne seraient pas compatibles avec cette vocation première (logements, activités agricoles et forestières).

La zone 1AUx peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 1AUx est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 1AUx peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone 1AUx peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUx est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité**.

ZONE 1AUx

1AUx-11-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement, sauf les hébergements spécifiques autorisés au chapitre suivant ;
- Les constructions à destination industrielles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, sauf celles autorisées sous condition dans le chapitre 2.A. ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

2 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

3 Les constructions à usage d'activités liées à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

4 Les activités de transformation des produits agricoles et/ou forestiers (scierie, laiterie…).

5 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations sous réserve de leur nature, importance ou aspect qui seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

6 Les installations de stockage ou de traitement des déchets sont autorisées sous condition de non-visibilité depuis les emprises publiques.

7 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les hébergements de gardiennage sous condition :
- D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
- D'être d'une surface inférieure à 100 m² de surface de plancher.

1AUx-11-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

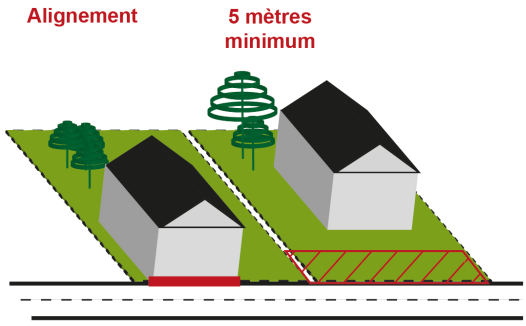
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

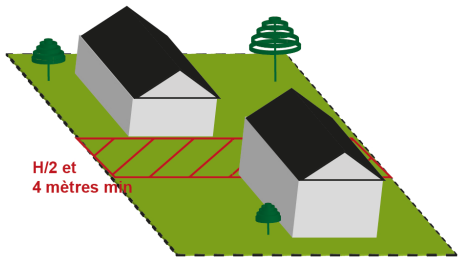
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. • Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum
Hauteur (H) des constructions	• H inférieure ou égale à 20 mètres. • **Annexes :** ○ **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. ○ **Pour les annexes non accolées :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. ○ **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

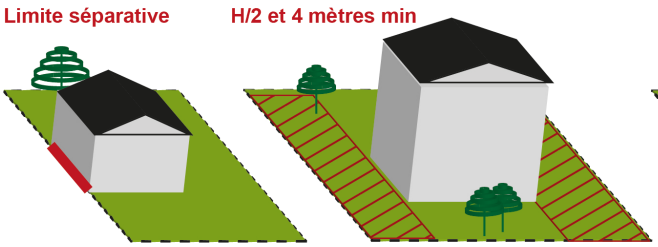
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



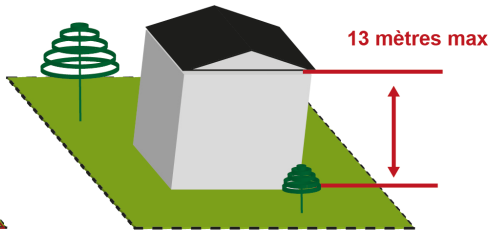
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe 8.3 ci-après ;

- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Hauteurs différentes

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

Les éléments techniques de superstructures peuvent dépasser la hauteur limite s'il ne s'agit que d'éléments ponctuels (cheminées, antennes, portique ou grues, …).

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible

> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,

> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

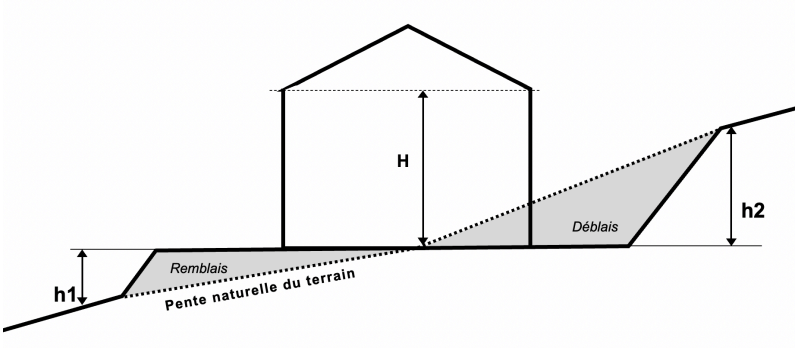
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades des constructions
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 est interdit.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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, est interdit.

Couleurs
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.
Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.
Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

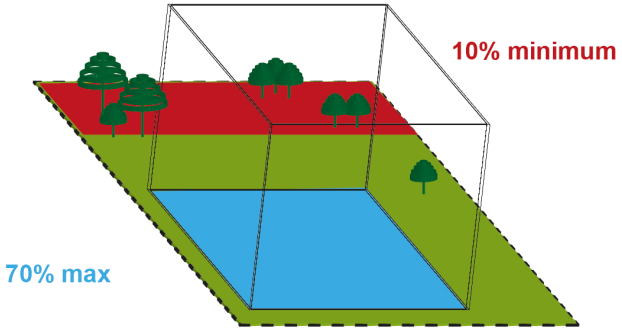
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;

> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;

> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Hébergement</td><td>100 m²</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de services</td><td>Hébergement hôtelier</td><td>Pour 1 chambre d'hôtel</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Autres activités secondaire et tertiaire</td><td rowspan="2">Bureaux</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr>
</table>

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

1AUx-11-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur égale à 4 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur égale à 6 m minimum avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à

certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

12. SECTEUR 2 : ZONE 1AUy

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUy couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis et par des volumes importants.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone 1AUy est une zone à urbaniser principalement dédiée au développement économique du territoire. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions qui ne seraient pas compatibles avec cette vocation première (logements, activités agricoles et forestières).

La zone 1AUy peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 1AUy est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 1AUy peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone 1AUy peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUy est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité.**

ZONE 1AUy

1AUy-12-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement, sauf les hébergements spécifiques autorisés au chapitre suivant ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, sauf celles autorisées sous condition dans le chapitre 2.A. ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les activités de transformation des produits agricoles et/ou forestiers (scierie, laiterie…).

3 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations sous réserve de leur nature, importance ou aspect qui seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

4 Les installations de stockage ou de traitement des déchets sont autorisées sous condition de non-visibilité depuis les emprises publiques.

5 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les hébergements de gardiennage sous condition :
- D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
- D'être d'une surface inférieure à 100 m² de surface de plancher.

1AUy-12-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières »

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

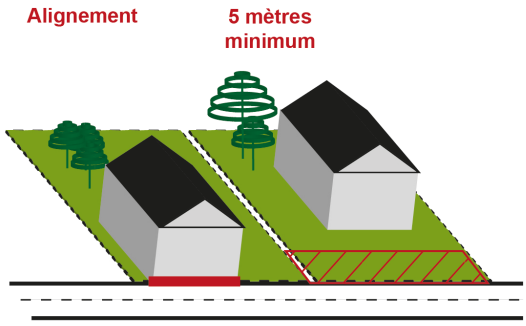
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

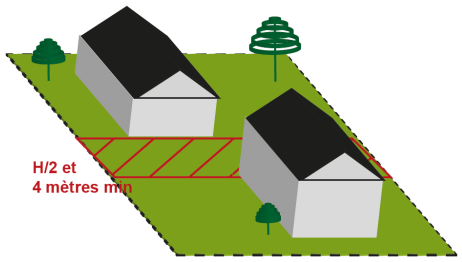
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. • Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum
Hauteur (H) des constructions	• H inférieure ou égale à 20 mètres. • **Annexes :** ○ **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. ○ **Pour les annexes non accolées :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. ○ **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

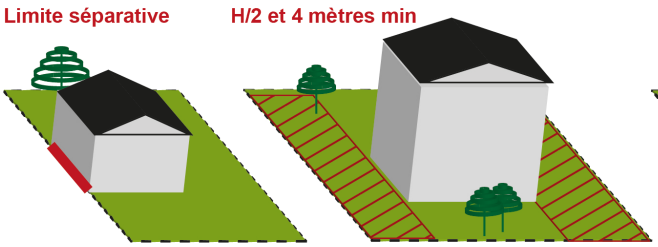
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



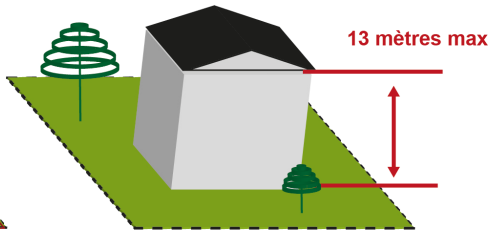
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;

- 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 au paragraphe 8.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Hauteurs différentes

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

Les éléments techniques de superstructures peuvent dépasser la hauteur limite s'il ne s'agit que d'éléments ponctuels (cheminées, antennes, portique ou grues, …).

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible

> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,

> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

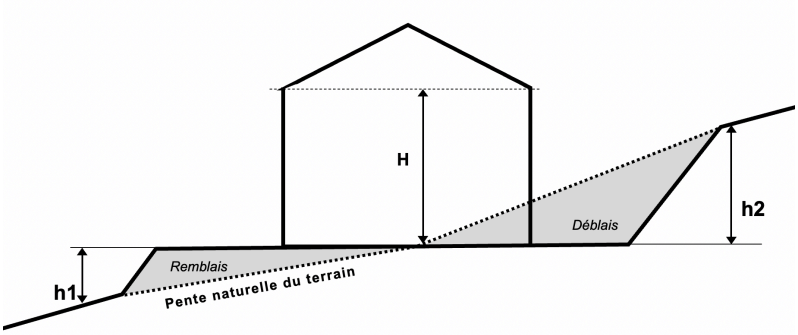
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades des constructions
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 est interdit.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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, est interdit.

Couleurs
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.
Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.
Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

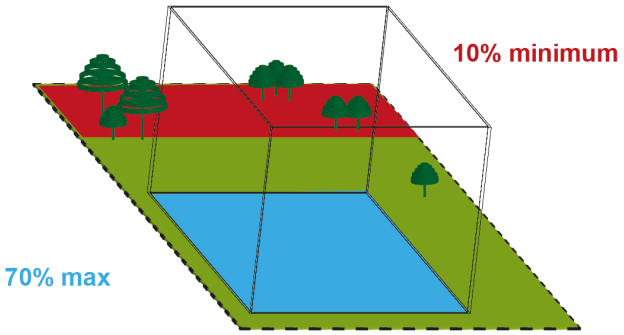
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Hébergement</td><td>100 m²</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de services</td><td>Hébergement hôtelier</td><td>Pour 1 chambre d'hôtel</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Autres activités secondaire et tertiaire</td><td rowspan="2">Bureaux</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr>
</table>

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

1AUy-12-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur égale à 4 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur égale à 6 m minimum avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à

certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

13. SECTEUR 2 : ZONE 2AU

Caractère dominant de la zone

La zone 2AU doit, malgré son caractère d'inconstructibilité à court terme, gérer les constructions existantes sur site. Les extensions et annexes des constructions existantes au sein de la zone 2AU doivent être maîtrisées.

La zone comprend **un secteur 2AUe** qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation ultérieures.

La zone comprend **un secteur 2AUy** qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation économique qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation ultérieures, et porté dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AU peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 2AU est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 2AU peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone 2AU peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

ZONE 2AU

2AU-13-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites toutes les constructions nouvelles sauf celles autorisées dans l'article suivant « Usage, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières ».

Est interdite la démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2 Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, sous réserve de ne pas compromettre les orientations futures de développement.

3 La reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

3 L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

4 Les opérations prévues en emplacement réservé.

5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

6 L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à hauteur de :
  - 30% de d'emprise au sol supplémentaire ;
  - Ou 60 m² de d'emprise au sol supplémentaire.

  La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

  La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

7 Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

8 Les constructions annexes d'une habitation existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :

- - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation
- - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives
- - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte…).

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

2AU-13-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales, • R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des autres voies. Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	**R2 au moins égal à 3 mètres.** Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. • L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 6 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…), aux piscines.
Emprise au sol	50% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	Au minimum 40%

CARACTERISTIQUES	REGLES
Hauteur (H) des constructions	• H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1). • **Annexes :** ○ **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. ○ **Pour les annexes non accolées :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. ○ **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie

.

2AU-13-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité

d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit

14. SECTEUR 2 : ZONE A

Caractère dominant de la zone

La zone A s'étend sur les terrains à vocation d'exploitation agricole et forestière sur l'ensemble des communes.

Vocation générale de la zone

La zone A est une zone spécialisée dont l'objectif premier est de pérenniser et développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité.

La zone A est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone A est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

La zone A peut être concernée par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre l'espace construit et les zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone A peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone A comprend :

- **un secteur Ace**, correspondant aux activités particulières de centre équestre ;
- **un secteur Ae,** correspondant aux équipements ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif à gérer ;
- **un secteur Ah**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur Ap,** correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site ;
- **un secteur Ay**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).

A-14-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article A 1.2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel sont autorisées :

- Les opérations prévues en emplacement réservé.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

- Les installations solaires :

  - les projets agrivoltaïques tels que définis à l'article L.314-36 du Code de l'énergie en application de l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme.
  - Les installations solaires domestiques d'une surface maximale de 100 m², implantées sur l'unité foncière d'une habitation existante ou d'une activité autorisée dans la zone.
  - Les installations solaires implantées sur les toitures des constructions.

- Les installations classées liées aux activités agricoles et forestières.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

- Les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique.

- Constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à hauteur de :

  - 30% d'emprise au sol supplémentaire ;
  - Ou 60 m² d'emprise au sol supplémentaire.

  La règle la plus favorable pourra être appliquée.

  La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

- Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

- Les constructions annexes d'une habitation existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient :

  - Au nombre de 3 maximum,
  - Et implantées à proximité de l'habitation préexistante :
    - - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation,
    - - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives par rapport au point le plus proche de l'habitation,
    - - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte…), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte, ...

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus:

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour animaux domestiques qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation.

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Par ailleurs, l'emprise au sol d'une annexe (abris de jardins ou d'animaux, garages), hors piscine, doit être inférieure ou égale à 50 m².

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière, il sera recherché une implantation regroupée des nouvelles constructions avec les bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf pour des raisons sanitaires et techniques.

Les sièges d'exploitation agricole devront s'implanter à proximité de l'exploitation lorsque la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité.

- Les éoliennes domestiques, à condition :
    - Qu'elles soient liées à une construction existante ou à une activité autorisée dans la zone.
    - Que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 12 mètres.
    - Que la distance horizontale calculée pour leur recul par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.

- **En plus des alinéas précédents, sont admises dans le secteur Ah,** sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions nouvelles destinées à l'habitation et le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes.

- En secteur Ace : sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres, ainsi que les constructions agricoles, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.

- En secteur Ae : seules les constructions et installations nécessaire au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées.

- En secteur Ap : seuls sont autorisés :

- La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels, non soumises à déclaration préalable de travaux ou permis de construire, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site.
- Les installations nécessaire au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux.
- Les projets d'énergies renouvelables, à la condition :
    - de ne pas engendrer d'impacts négatifs significatifs sur les continuités écologiques ;
    - dans le cas d'installations hydroélectriques, de ne pas remettre en cause la continuité aquatique et humide du cours d'eau dans lequel elle s'insère et si une analyse écologique et des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont réalisées par la maitrise d'ouvrage.

S'il y a présence d'une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d'entretien, notamment liées à des modalités de gestion d'intérêt public sont autorisés.

- En secteur Ay : sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées à l'hébergement, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'industrie, à l'entrepôt ou aux bureaux. Les constructions nouvelles destinées au logement ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à une activité existante dans le secteur. Le changement de

destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " bâtiments autorisés à changer de destination " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Le changement de destination sera autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve de respecter **toutes** les conditions ci-dessous :

- Emprise au sol minimum du bâtiment de 40 m².
- Ne pas être une ruine.
- Justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie.
- Ne pas nuire à l'activité agricole.

2 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

A-14-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

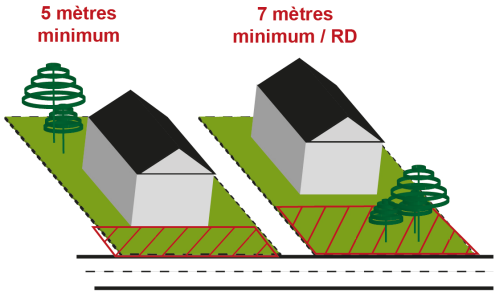
L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales, • R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des autres voies. Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	**Pour la zone A proprement dite et les différents secteurs, à l'exception du secteur Ay** : • Pour les constructions à usage agricole : R2 au moins égal à 5 mètres • Pour les autres constructions : R2 au moins égal à 3 mètres. • Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. **En secteur Ay** : R2 supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres. Pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	Pour les constructions agricoles : R3 non réglementé. R3 supérieur ou égal à 6 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…), aux piscines. Cf. Dispositions de l'article 2. **En secteur Ay :** • R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. • Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.

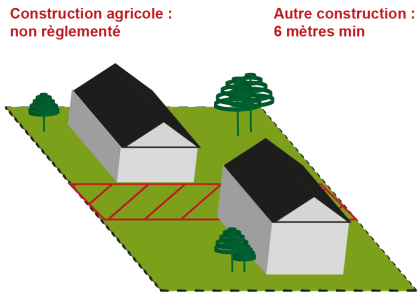
CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol	**En secteur Ah** : 50% maximum. **En secteur Ay** : 70% maximum.
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	**En secteur Ah** : au minimum 40%. **En secteur Ay** : au minimum 30%.
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1) Non règlementé pour les constructions à usage agricole. **En secteur Ay** : H inférieure ou égale à 10 mètres. **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

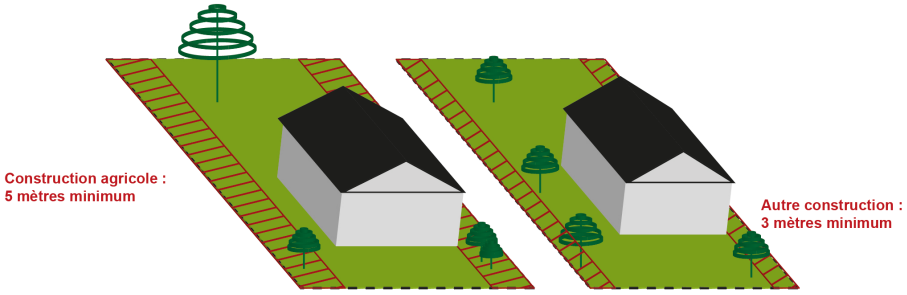
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques

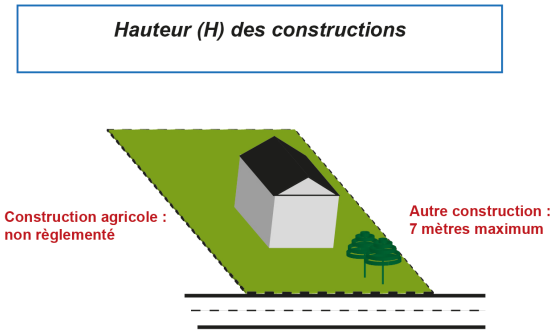


Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives





B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A CONSERVER, A RESTAURER ET A METTRE EN VALEUR

Les projets de réhabilitation, et les projets de changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes:

• Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
> les bâtiments principaux identifiés,
> les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

• Dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres…).
> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou on prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

B. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs

de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

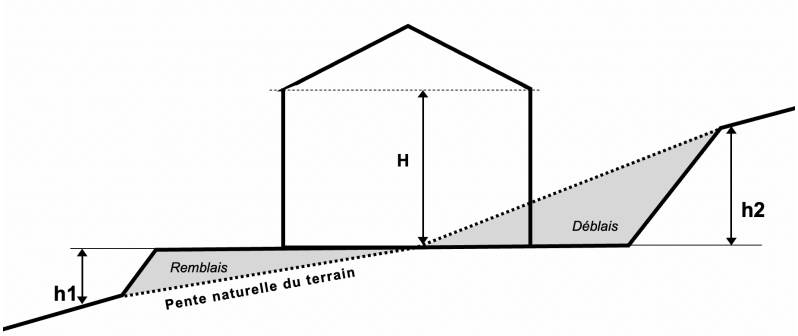
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

C. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions
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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si elles sont accessibles (prescription applicable uniquement pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 4 mètres) et si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.
- pour les constructions agricoles.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.

Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des grillages.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans le secteur Ay, lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, les hauteurs imposées ci-dessus pourront être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

Clôtures agricoles

Les clôtures implantées en zone agricole, naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équins.
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine.
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

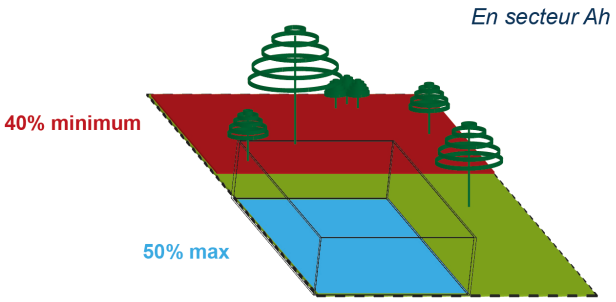
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> En secteur Ah, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

- <u>En secteur Ap :</u>

- tout arrachage de haie doit être prioritairement évité, et à défaut, être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, de préférence connecté à une autre haie. Dans les zones de pentes, la création d'une haie dans le cadre d'une compensation devra favoriser une orientation perpendiculaire à la pente, afin de limiter l'érosion et la perte de sols.
- la ripisylve doit être conservée. Seules les opérations d'entretien sont autorisées. Si un linéaire devait être détruit, il devra être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, le long du même cours d'eau ou d'un de ses affluents.
- La destruction d'un arbre isolé devra être compensé par la replantation d'un arbre au sein du réservoir ou de l'espace relai impacté.
- La destruction d'une mare devra également être compensée par la recréation d'une mare au sein du réservoir et de l'espace relai impacté.
- Toute gestion de maintien des pelouses sèches (y compris abattage d'arbres, de haies, etc.) est autorisée, à partir du moment où elle est favorable à la biodiversité in situ.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre <u>supérieures ou égales à 10 places</u> seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

E. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Habitation</td><td rowspan="5">Logement</td><td>De 0 à 90 m² de surface de plancher</td><td>Pas de norme imposée*</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 90 m² de surface de plancher</td><td>Au minimum 1 place par tranche complète
de 90 m² de surface de plancher*</td></tr>
<tr><td>Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre</td><td>Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de
400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.</td></tr>
<tr><td>Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td>Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Exploitation Agricole et forestière</td><td>Exploitation Agricole et forestière</td><td colspan="2">Pas de norme imposée.</td></tr>
</table>

A-14-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur minimale de 3,00 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

15. SECTEUR 2 : ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone naturelle et forestière dite " zone N "couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Vocation générale de la zone

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturelle de la zone et la préservation de l'environnement.

La zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone N est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

La zone N peut être concernée par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre l'espace construit et les zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone N peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone N comprend :

- **un secteur Nca**, correspondant aux secteurs d'exploitation des carrières où les installations nécessaires à cette activité sont autorisées ;
- **un secteur Ne**, correspondant aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer ;
- **un secteur Nh**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur NL**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.

- **un secteur Np,** correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères ou écologiques;
- **un secteur Npv**, correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée ;
- **un secteur Nt**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques sont autorisées (camping, villages de vacances, Parc Résidentiel de Loisirs…) ;
- **un secteur Ny,** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes)

N-15-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N 1.2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel sont autorisées :

- Les opérations prévues en emplacement réservé.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

- Les installations solaires :

  - les projets agrivoltaïques tels que définis à l'article L.314-36 du Code de l'énergie en application de l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme.
  - Les installations solaires domestiques d'une surface maximale de 100 m², implantées sur l'unité foncière d'une habitation existante ou d'une activité autorisée dans la zone.
  - Les installations solaires implantées sur les toitures des constructions.

- Les installations classées liées aux activités autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

- Les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique.

- Les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à hauteur de :

- 30% d'emprise au sol supplémentaire ;
- Ou 60 m² d'emprise au sol supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée.

La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

- Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

- Les constructions annexes d'une habitation existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient :

- Au nombre de 3 maximum,
- Et implantées à proximité de l'habitation préexistante :
  - - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation,
  - - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives par rapport au point le plus proche de l'habitation,
  - - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte…), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte, ...

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus:

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour animaux domestiques qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation.

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Par ailleurs, l'emprise au sol d'une annexe (abris de jardins ou d'animaux, garages), hors piscine, doit être inférieure ou égale à 50 m².

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière, il sera recherché une implantation regroupée des nouvelles constructions avec les bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf pour des raisons sanitaires et techniques.

Les sièges d'exploitation agricole devront s'implanter à proximité de l'exploitation lorsque la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité.

- Les éoliennes domestiques, à condition :
    - Qu'elles soient liées à une construction existante ou à une activité autorisée dans la zone.
    - Que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 12 mètres.
    - Que la distance horizontale calculée pour leur recul par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.

- **En plus des alinéas précédents, sont admises dans le secteur Nca**, ne sont autorisées que les installations nécessaires à l'exploitation des carrières et aux activités de transit, de stockage et recyclage des matériaux issus des carrières et des filières BTP et VRD.

- En secteur Nh, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions nouvelles destinées à l'habitation et le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce d'artisanat, des constructions existantes.

- **En secteur Ne** : ne sont autorisées que les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

- **En zone NL,** ne sont autorisés que :
    - Les aménagements et installations de loisirs ;
    - Les constructions et installations nécessaires à l'accueil du public.

- En secteur Np : seuls sont autorisés :
- La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels, non soumises à déclaration préalable de travaux ou permis de construire, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site.
- Les installations nécessaire au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux.
- Les projets d'énergies renouvelables, à la condition :
    - de ne pas engendrer d'impacts négatifs significatifs sur les continuités écologiques ;
    - dans le cas d'installations hydroélectriques, de ne pas remettre en cause la continuité aquatique et humide du cours d'eau dans lequel elle s'insère et si une analyse écologique et des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont réalisées par la maitrise d'ouvrage.

S'il y a présence d'une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d'entretien, notamment liées à des modalités de gestion d'intérêt public sont autorisés.

- **En secteur Npv :** seules les constructions et installations nécessaire au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque sont autorisées.

- En secteur Nt : sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existants aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, et d'être compatible avec le caractère naturel du site :

- Les constructions nécessaires aux campings, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances ;
- Les constructions permanentes à vocation touristiques et de loisirs, ainsi que les équipements nécessaires à leur accompagnement ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage d'habitation et annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantés dans la zone.

- **En secteur Ny :** sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'industrie, à l'entrepôt ou aux bureaux. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1. Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention « bâtiments autorisés à changer de destination » est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Le changement de destination sera autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve de respecter **toutes** les conditions ci-dessous :
    - Emprise au sol minimum du bâtiment de 40 m².
    - Ne pas être une ruine.
    - Justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie.
    - Ne pas nuire à l'activité agricole.

2. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

N-15-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

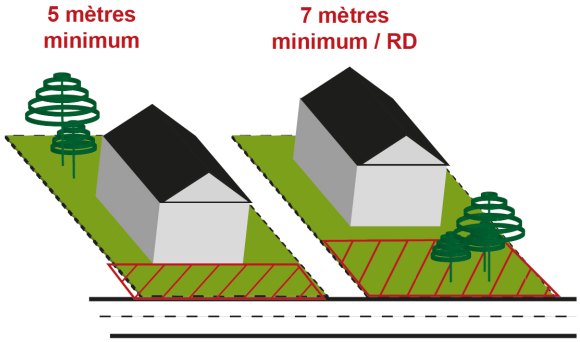
L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Toutes les constructions doivent être édifiées à : • R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales, • R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des voies. Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	**Pour la zone N proprement dite et les différents secteurs, à l'exception des secteurs NL, Nt et Ny** : • R2 au moins égal à 3 mètres. • Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. **En secteurs NL et Nt** : R2 supérieur ou égal à 4 mètres. **En secteur Ny** : R2 supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres. Pourront déroger à ces règles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. • L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², aux piscines. Cf. Dispositions de l'article 2 **En secteur Ny :** • R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum.

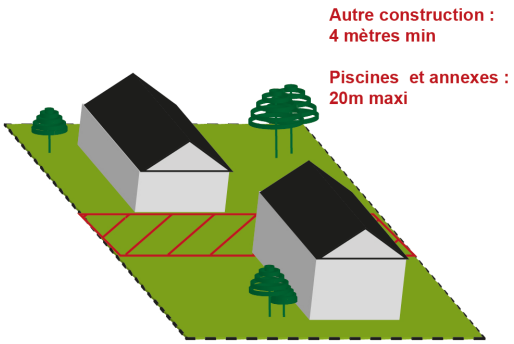
CARACTERISTIQUES	REGLES
	• Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.
Emprise au sol	**En secteur Nh** : 40% maximum. **En secteur NL** : 40% maximum. **En secteur Nt** : 50% maximum. **En secteur Ny** : 70% maximum.
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	**En secteur Nh** : au minimum 40%. **En secteurs NL et Nt** : au minimum 40%. **En secteur Ny** : au minimum 30%.
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1). Non règlementé pour les constructions à usage agricole **En secteurs NL et Nt** : H inférieure ou égale à 7 mètres. **En secteur Ny** : H inférieure ou égale à 10 mètres. **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction :** la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

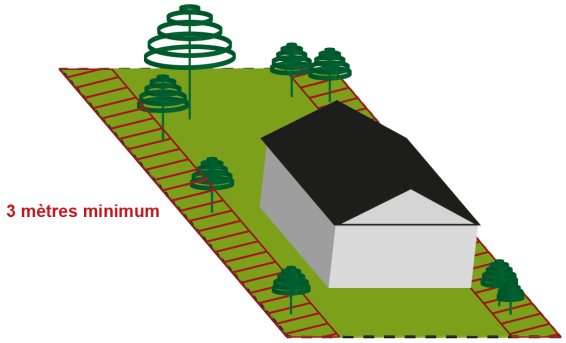
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



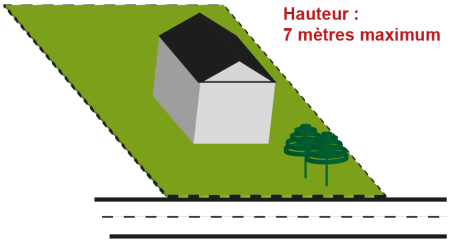
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (H) des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, tels que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications…

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A CONSERVER, A RESTAURER ET A METTRE EN VALEUR

Les projets de réhabilitation, et les projets de changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes:

• Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
> les bâtiments principaux identifiés,
> les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

• Dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres…).
> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou on prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de

s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

B. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

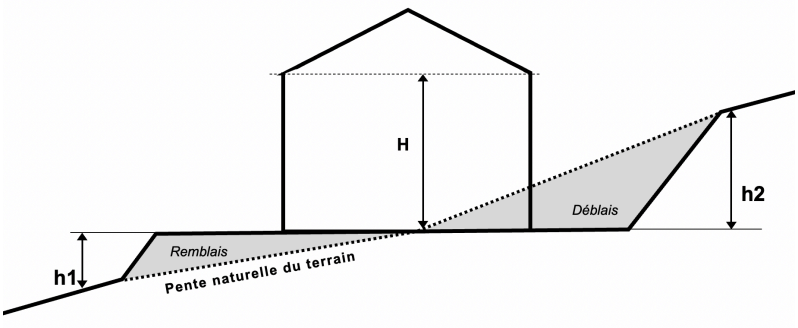
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

C. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions
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 est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.
L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.
- pour les constructions du secteur Nt, ainsi que les constructions à usage agricole et forestier.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des grillages.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les secteurs Nx, Ny et Nca, lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, les hauteurs imposées ci-dessus pourront être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

Clôtures agricoles

Les clôtures implantées en zone agricole, naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équins.
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine.

- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

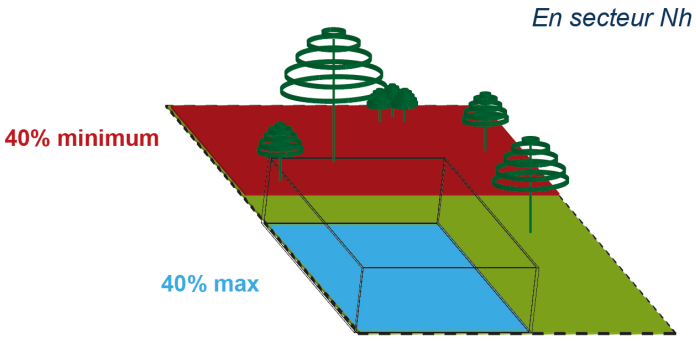
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> En secteur Nh, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

- <u>En secteur Np :</u>

- tout arrachage de haie doit être prioritairement évité, et à défaut, être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, de préférence connecté à une autre haie. Dans les zones de pentes, la création d'une haie dans le cadre d'une compensation devra favoriser une orientation perpendiculaire à la pente, afin de limiter l'érosion et la perte de sols.
- la ripisylve doit être conservée. Seules les opérations d'entretien sont autorisées. Si un linéaire devait être détruit, il devra être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, le long du même cours d'eau ou d'un de ses affluents.
- La destruction d'un arbre isolé devra être compensé par la replantation d'un arbre au sein du réservoir ou de l'espace relai impacté.
- La destruction d'une mare devra également être compensée par la recréation d'une mare au sein du réservoir et de l'espace relai impacté.

Toute gestion de maintien des pelouses sèches (y compris abattage d'arbres, de haies, etc.) est autorisée, à partir du moment où elle est favorable à la biodiversité in situ.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques

nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

E. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Équipement d'intérêt public	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

N-15-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur égale à 3,00 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant ou existant.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

.

ANNEXE 1 : PALETTE RAL

ANNEXE

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1013 Perl white, Blanc perl	468	6 9 24 0	e5dfcc
ral 1014 Ivory, Ivoire	467	9 15 34 0	dfcea1
ral 1015 Ivoire clair	726	0 6 18 6	e6d9bd
ral 9001 Cream white, blanc cream	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da
ral 9002 Gray white, blanc gris	420	13 9 13 0	dadbd5
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6
ral 9018 Blanc Papyrus	428	20 10 15 0	cbd2d0

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1011 Beige brun	723	0 38 94 18	af8552
ral 1019 Gris beige	479	31 43 47 0	a6937b
ral 3003	704	24 100 97 21	870a24
ral 3004	491	30 99 80 37	6c1b2a
ral 3005	490	36 94 73 50	581e29
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 3009	181	31 88 84 37	6d312b
ral 3011	1815	28 99 96 29	791f24
ral 3013	484	21 98 100 12	992a28

ral 6000	568	97 30 70 15	327663
ral 6001	349	100 30 100 21	266d3b
ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f
ral 6017	364	87 23 100 9	4d8542
ral 6024	348	100 19 89 7	008455
ral 6026	2735	100 94 0 0	005c54
ral 6028	3305	92 43 69 37	2e554b
ral 6029	349	100 28 97 20	006f43
ral 6032	3288	100 0 56 18	00855a

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

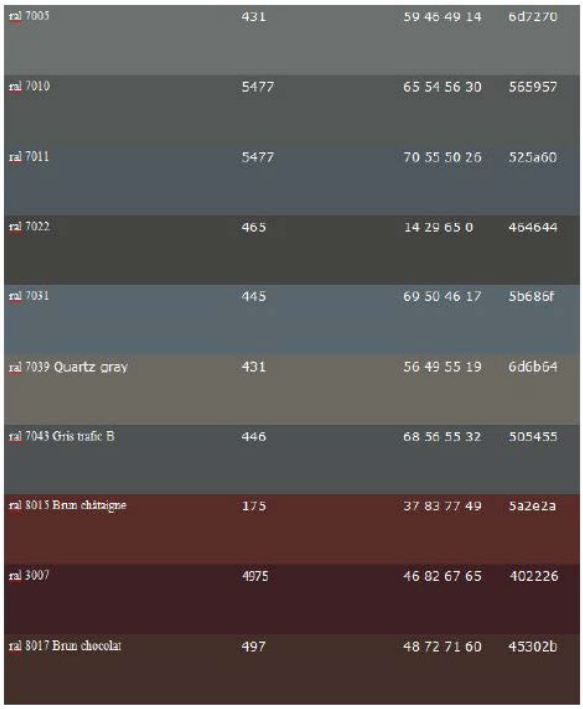
ral 6033	569	92 25 52 5	3f8884
ral 6034	624	66 12 31 0	75adb1
ral 7000	424	58 38 36 4	798790
ral 7001	444	49 34 31 1	8c969f
ral 7004	423	42 34 31 1	999a9f
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7006	Warm Gray, Gris chaud 11	48 51 60 20	766a5d
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7012	445	68 53 50 24	575e62
ral 7015	446	71 60 51 32	4c5057
ral 7022	465	14 29 65 0	464644

ral 7023	424	52 49 49 8	7f8279
ral 7024	432	71 61 52 36	484b52
ral 7030	416	0 0 15 51	919089
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7035	421	23 14 17 0	c4caca
ral 7036	Cool gray, Gris froid 8	44 37 36 2	949294
ral 7037	424	53 43 42 7	7e8082
ral 7038 Gris agate	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7040 Gris fenêtre	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7042 Gris trafic A	430	46 33 35 1	929899
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b
ral 8007 Brun chevreuil	478	36 72 91 37	6b442a
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 85 82 42	64312a
ral 8015 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b

Palette de couleurs tertiaires (bardages)



ANNEXE

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL (Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

ANNEXE

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

REGLES GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER

Les bâtiments et formes urbaines remarquables repérés sur le plan de zonage par un symbole, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans compromettre pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
    - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Règles spécifiques au changement de destination :

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur avec le respect :

- **des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,**
- **de leur ordonnancement et de leur volumétrie,**
- **des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.**

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

- **Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.**
- **Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.**

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

- **Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.**

REGLES RELATIVES A LA GESTION DU PETIT PATRIMOINE LOCAL

Règles générales :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
    - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE LOCAL AU SENS DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
ABa1	a1	patrimoine bâti	Bâti et parc au lieu-dit Taillepetit	Annesse-et-Beaulieu
ABa2	a2	patrimoine bâti	Bâtiments et abords	Annesse-et-Beaulieu
ABa3	a3	patrimoine bâti	Moulin de Siorac	Annesse-et-Beaulieu
ABa4	a4	patrimoine bâti	Moulin de la Roche	Annesse-et-Beaulieu
ABa5	a5	patrimoine bâti	Moulin de Taillepetit	Annesse-et-Beaulieu
ABa6	a6	patrimoine bâti	Maison éclusière de Siorac	Annesse-et-Beaulieu

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
ACa1	a1	patrimoine bâti	Grange - les Vergnes	Antonne-et-Trigonant
ACa2	a2	patrimoine bâti	Ensemble de bâtiment - Lacaud	Antonne-et-Trigonant
ACa3	a3	patrimoine bâti	Maison bourgeoise - les Vergnes	Antonne-et-Trigonant
AOa1	a1	patrimoine bâti	Corps de ferme et abords au lieu-dit la Galoche	La Chapelle-Gonaguet
AOa2	a2	patrimoine bâti	Église du bourg St Michel	La Chapelle-Gonaguet
AOa3	a3	patrimoine bâti	Maison Dîmière	La Chapelle-Gonaguet
AOa4	a4	patrimoine bâti	Château des Brunies	La Chapelle-Gonaguet
AOa5	a5	patrimoine bâti	Château des Landes	La Chapelle-Gonaguet
AOa6	a6	patrimoine bâti	Manoir Estrade	La Chapelle-Gonaguet
AOa7	a7	patrimoine bâti	Maison bourgeoise Decout	La Chapelle-Gonaguet
APa1	a1	patrimoine bâti	Propriété et son parc au lieu-dit le Godet	Château-l'Évêque
APa2	a2	patrimoine bâti	Maison de hameau (Fabich)	Château-l'Évêque
APa3	a3	patrimoine bâti	Maison du Cros	Château-l'Évêque
APa4	a4	patrimoine bâti	La ferme de Daille	Château-l'Évêque
APa5	a5	patrimoine bâti	La maison noble de Vessat	Château-l'Évêque
APa6	a6	patrimoine bâti	Le Château de Daille	Château-l'Évêque
APa7	a7	patrimoine bâti	Le Château de Mesplier	Château-l'Évêque
APa8	a8	patrimoine bâti	Le manoir de Coularède	Château-l'Évêque
APa9	a9	patrimoine bâti	Le manoir de la Chabrerie	Château-l'Évêque
APa10	a10	patrimoine bâti	Le manoir de Rivière	Château-l'Évêque

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
APa11	a11	patrimoine bâti	Le manoir de Peyssard	Château-l'Évêque
APa12	a12	patrimoine bâti	Maison de La Beylie	Château-l'Évêque
APa13	a13	patrimoine bâti	Maison de hameau (Baylac)	Château-l'Évêque
APa14	a14	patrimoine bâti	Four à Preyssac	Château-l'Évêque
APa15	a15	patrimoine bâti	moulin de Preyssac	Château-l'Évêque
APa16	a16	patrimoine bâti	La Maison St Vincent	Château-l'Évêque
APa17	a17	patrimoine bâti	l'Église St Julien	Château-l'Évêque
APa18	a18	patrimoine bâti	Maison au bourg	Château-l'Évêque
ASa1	a1	patrimoine bâti	Château Manou	Coursac
ASa2	a2	patrimoine bâti	Tour gallo-romaine restaurée du 3° ou IV° siècle	Coursac
ASa3	a3	patrimoine bâti	Château Feuillade incendiée en 1944 remplacé par 1 grosse maison bourgeoise	Coursac
AUa1	a1	patrimoine bâti	Bâti et parc au lieu-dit les Versannes	La Douze
AUa2	a2	patrimoine bâti	Bâti et parc au lieu-dit Castel Dêche	La Douze
AUa3	a3	patrimoine bâti	Propriété et son parc au lieu-dit la Falfie	La Douze
AWa1	a1	patrimoine bâti	Bâti et parc	Escoire
BFa1	a1	patrimoine bâti	Chapelle	Mensignac
BFa2	a2	patrimoine bâti	Château	Mensignac
BFa3	a3	patrimoine bâti	Maison de maître	Mensignac
BFa4	a4	patrimoine bâti	Maison de maître	Mensignac
BFa5	a5	patrimoine bâti	Maison de maître	Mensignac
BFa6	a6	patrimoine bâti	Château	Mensignac
BFa7	a7	patrimoine bâti	Éléments remarquables	Mensignac
BFa8	a8	patrimoine bâti	Éléments remarquables	Mensignac
BFa9	a9	patrimoine bâti	Éléments remarquables	Mensignac
BFa10	a10	patrimoine bâti	Éléments remarquables	Mensignac
BFa11	a11	patrimoine bâti	Éléments remarquables	Mensignac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BFa12	a12	patrimoine bâti	Éléments remarquables	Mensignac
BQa1	a1	patrimoine bâti	Corps de ferme et abords	Saint-Laurent-des-Bâtons
BWa1	a1	patrimoine bâti	Château des Maillots et son parc	Saint-Pierre-de-Chignac
BWa2	a2	patrimoine bâti	Pavillon de pêche	Saint-Pierre-de-Chignac
BWa3	a3	patrimoine bâti	Corps de ferme	Saint-Pierre-de-Chignac
BZa1	a1	patrimoine bâti	Hameau de Chauzanaud	Savignac-les-Églises
CAa1	a1	patrimoine bâti	Propriété et son parc	Sorges
CCa1	a1	patrimoine bâti	Grand rue	Vergt
CCa2	a2	patrimoine bâti	Halle de la Bastide	Vergt
CCa3	a3	patrimoine bâti	Gare de Breuilh - Fraysse	Vergt
ACb1	b1	patrimoine paysager	Parc au lieu-dit la Peyre	Antonne-et-Trigonant
ACb2	b2	patrimoine paysager	Parc au lieu-dit le Mater	Antonne-et-Trigonant
ACb3	b3	patrimoine paysager	Serres et jardins dans le bourg d'Antonne-et-Trigonant	Antonne-et-Trigonant
ACb4	b4	patrimoine paysager	Allée de platanes	Antonne-et-Trigonant
ACb5	b5	patrimoine paysager	Allée de chênes de long de la rue Georges Brassens	Antonne-et-Trigonant
ACb6	b6	patrimoine paysager	Allées de platanes - les Vergnes	Antonne-et-Trigonant
AJb1	b1	patrimoine paysager	Alignement d'arbres	Cendrieux
AOb1	b1	patrimoine paysager	Source de Fontenille	La Chapelle-Gonaguet
AOb2	b2	patrimoine paysager	Cèdre centenaire	La Chapelle-Gonaguet
APb1	b1	patrimoine paysager	Parc du Château de Château-l'Évêque	Château-l'Évêque
APb2	b2	patrimoine paysager	Allée d'arbres à préserver	Château-l'Évêque
APb3	b3	patrimoine paysager	Allée d'arbres à préserver	Château-l'Évêque

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
APb4	b4	patrimoine paysager	Allée d'arbres à préserver	Château-l'Évêque
APb5	b5	patrimoine paysager	Allée d'arbres à préserver	Château-l'Évêque
APb6	b6	patrimoine paysager	Allée d'arbres à préserver	Château-l'Évêque
AQb1	b1	patrimoine paysager	Parc au lieu-dit Suchaud	Cornille
ASb1	b1	patrimoine paysager	Boisement	Coursac
ASb2	b2	patrimoine paysager	Source et lavoir Fontaine des Privats	Coursac
ASb3	b3	patrimoine paysager	Haie	Coursac
ASb4	b4	patrimoine paysager	Haie	Coursac
ASb5	b5	patrimoine paysager	Haie	Coursac
ASb6	b6	patrimoine paysager	Haie	Coursac
ASb7	b7	patrimoine paysager	Haie	Coursac
ASb8	b8	patrimoine paysager	Haie	Coursac
ASb9	b9	patrimoine paysager	Haie	Coursac
ASb10	b10	patrimoine paysager	Haie	Coursac
ASb11	b11	patrimoine paysager	Cavité souterraine Béleycout	Coursac
ASb12	b12	patrimoine paysager	Source Baillou	Coursac
ASb13	b13	patrimoine paysager	Source Valadet	Coursac
ASb14	b14	patrimoine paysager	Source Mareuil	Coursac
ASb15	b15	patrimoine paysager	Résurgences Fontaine	Coursac
ASb16	b16	patrimoine paysager	Source Chatras	Coursac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
ASb17	b17	patrimoine paysager	Source	Coursac
AUb1	b1	patrimoine paysager	Boisement	La Douze
AUb2	b2	patrimoine paysager	Parc	La Douze
BBb1	b1	patrimoine paysager	Jardins	Ligueux
BBb2	b2	patrimoine paysager	Parc et jardins	Ligueux
BFb1	b1	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb2	b2	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb3	b3	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb4	b4	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb5	b5	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb6	b6	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb7	b7	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb8	b8	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb9	b9	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb10	b10	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb11	b11	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb12	b12	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb13	b13	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb14	b14	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb15	b15	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BFb16	b16	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb17	b17	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb18	b18	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb19	b19	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb20	b20	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb21	b21	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb22	b22	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb23	b23	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb24	b24	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb25	b25	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb26	b26	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb27	b27	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb28	b28	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb29	b29	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb30	b30	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb31	b31	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb32	b32	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb33	b33	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb34	b34	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb35	b35	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BFb36	b36	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb37	b37	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb38	b38	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb39	b39	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb40	b40	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb41	b41	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb42	b42	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb43	b43	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb44	b44	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb45	b45	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb46	b46	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb47	b47	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb48	b48	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb49	b49	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb50	b50	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb51	b51	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb52	b52	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb53	b53	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb54	b54	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb55	b55	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BFb56	b56	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb57	b57	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb58	b58	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb59	b59	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb60	b60	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb61	b61	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb62	b62	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb63	b63	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb64	b64	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb65	b65	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb66	b66	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb67	b67	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb68	b68	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb69	b69	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb70	b70	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb71	b71	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb72	b72	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb73	b73	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb74	b74	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb75	b75	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BFb76	b76	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb77	b77	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb78	b78	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb79	b79	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb80	b80	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb81	b81	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb82	b82	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb83	b83	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb84	b84	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb85	b85	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb86	b86	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb87	b87	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb88	b88	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb89	b89	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb90	b90	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb91	b91	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb92	b92	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb93	b93	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb94	b94	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb95	b95	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BFb96	b96	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb97	b97	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb98	b98	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb99	b99	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb100	b100	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb101	b101	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb102	b102	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb103	b103	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb104	b104	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb105	b105	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb106	b106	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb107	b107	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb108	b108	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb109	b109	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb110	b110	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb111	b111	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb112	b112	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb113	b113	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb114	b114	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb115	b115	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BFb116	b116	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb117	b117	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb118	b118	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb119	b119	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb120	b120	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb121	b121	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb122	b122	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb123	b123	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb124	b124	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb125	b125	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb126	b126	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb127	b127	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb128	b128	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb129	b129	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb130	b130	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb131	b131	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb132	b132	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb133	b133	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb134	b134	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb135	b135	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BFb136	b136	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb137	b137	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb138	b138	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb139	b139	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb140	b140	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb141	b141	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb142	b142	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb143	b143	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb144	b144	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb145	b145	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb146	b146	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb147	b147	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb148	b148	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb149	b149	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb150	b150	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb151	b151	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb152	b152	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb153	b153	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb154	b154	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb155	b155	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BFb156	b156	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb157	b157	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb158	b158	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb159	b159	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb160	b160	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb161	b161	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb162	b162	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb163	b163	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
BFb164	b164	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
BFb165	b165	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
BFb166	b166	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
BFb167	b167	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
BFb168	b168	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
BFb169	b169	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
BFb170	b170	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
BFb171	b171	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
BFb172	b172	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
BFb173	b173	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
BFb174	b174	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
BKb1	b1	patrimoine paysager	Boisement	Razac-sur-l'Isle

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BKb2	b2	patrimoine paysager	Boisement	Razac-sur-l'Isle
BLb1	b1	patrimoine paysager	Parc	Sainte-Alvère
BLb2	b2	patrimoine paysager	Haie	Sainte-Alvère
BWb1	b1	patrimoine paysager	Étang de Saint-Pierre-de-Chignac	Saint-Pierre-de-Chignac
CAb1	b1	patrimoine paysager	Parc	Sorges
ABc1	c1	petit patrimoine	Monument aux morts	Annesse-et-Beaulieu
ABc2	c2	petit patrimoine	Lavoir d'Annesse	Annesse-et-Beaulieu
ABc3	c3	petit patrimoine	Lavoir de Gravelle	Annesse-et-Beaulieu
ABc4	c4	petit patrimoine	Lavoir de Lachenal	Annesse-et-Beaulieu
ABc5	c5	petit patrimoine	Étang	Annesse-et-Beaulieu
ABc6	c6	petit patrimoine	Puits des Granges	Annesse-et-Beaulieu
ABc7	c7	petit patrimoine	Barrage de Taillepetit	Annesse-et-Beaulieu
ABc8	c8	petit patrimoine	Barrage de la Roche	Annesse-et-Beaulieu
ABc9	c9	petit patrimoine	Canal d'Annesse	Annesse-et-Beaulieu
ABc10	c10	petit patrimoine	Ancienne écluse du canal d'Annesse	Annesse-et-Beaulieu
ABc11	c11	petit patrimoine	Fontaine-lavoir de Siorac	Annesse-et-Beaulieu
ABc12	c12	petit patrimoine	Pont de Gravelle	Annesse-et-Beaulieu
ABc13	c13	petit patrimoine	Pont noir	Annesse-et-Beaulieu
ABc14	c14	petit patrimoine	Fontaine miraculeuse	Annesse-et-Beaulieu
ABc15	c15	petit patrimoine	Fontaine de Langlade	Annesse-et-Beaulieu

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
ABc16	c16	petit patrimoine	Écluse de Siorac	Annesse-et-Beaulieu
ABc17	c17	petit patrimoine	Fontaine	Annesse-et-Beaulieu
ABc18	c18	petit patrimoine	Tunnel de Beaulieu	Annesse-et-Beaulieu
ABc19	c19	petit patrimoine	Lavoir de Langlade	Annesse-et-Beaulieu
ABc20	c20	petit patrimoine	Tunnel chemin de fer	Annesse-et-Beaulieu
ABc21	c21	petit patrimoine	Croix de Siorac	Annesse-et-Beaulieu
ACc1	c1	petit patrimoine	Fontaine	Antonne-et-Trigonant
ACc2	c2	petit patrimoine	Trône du roi des Chauzes	Antonne-et-Trigonant
ACc3	c3	petit patrimoine	Cluzeau de Borie Belet	Antonne-et-Trigonant
ACc4	c4	petit patrimoine	Calvaire du début de l'allée de platanes - les Vergnes	Antonne-et-Trigonant
ACc5	c5	petit patrimoine	Façade avec horloge solaire - Ravine	Antonne-et-Trigonant
ACc6	c6	petit patrimoine	Porche - le Coderc	Antonne-et-Trigonant
ACc7	c7	petit patrimoine	Cimetière mérovingien	Antonne-et-Trigonant
ACc8	c8	petit patrimoine	Monuments aux Morts - Les Piles	Antonne-et-Trigonant
ACc9	c9	petit patrimoine	Monuments aux Morts - Laurière	Antonne-et-Trigonant
ACc10	c10	petit patrimoine	Monuments aux Morts - Le bourg	Antonne-et-Trigonant
ACc11	c11	petit patrimoine	Lavoir - L'Écluse	Antonne-et-Trigonant
AOc1	c1	petit patrimoine	Halle au bourg	La Chapelle-Gonaguet
AOc2	c2	petit patrimoine	Croix au bourg	La Chapelle-Gonaguet
AOc3	c3	petit patrimoine	Puits du bourg	La Chapelle-Gonaguet

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
AOc4	c4	petit patrimoine	Puits du Pouzat	La Chapelle-Gonaguet
AOc5	c5	petit patrimoine	Puits place de l'église	La Chapelle-Gonaguet
AOc6	c6	petit patrimoine	Lavoir de Fontenille	La Chapelle-Gonaguet
AOc7	c7	petit patrimoine	Lavoir des Reyssoux	La Chapelle-Gonaguet
AOc8	c8	petit patrimoine	Pont des Reyssoux	La Chapelle-Gonaguet
AOc9	c9	petit patrimoine	Lavoir des Places	La Chapelle-Gonaguet
AOc10	c10	petit patrimoine	Pont de la Perliche	La Chapelle-Gonaguet
AOc11	c11	petit patrimoine	Croix de Porchère	La Chapelle-Gonaguet
AOc12	c12	petit patrimoine	Croix des Granges	La Chapelle-Gonaguet
AOc13	c13	petit patrimoine	Cimetière de Merlande	La Chapelle-Gonaguet
AOc14	c14	petit patrimoine	Four à pain du bourg	La Chapelle-Gonaguet
APc1	c1	petit patrimoine	Gare du tacot	Château-l'Évêque
APc2	c2	petit patrimoine	Tombeau aux granges du godet	Château-l'Évêque
APc3	c3	petit patrimoine	Source bâtie à rivière	Château-l'Évêque
APc4	c4	petit patrimoine	Source bâtie de la Bayolle	Château-l'Évêque
APc5	c5	petit patrimoine	Fontaine et lavoir au godet	Château-l'Évêque
APc6	c6	petit patrimoine	Calvaire aux granges du godet	Château-l'Évêque
APc7	c7	petit patrimoine	Piéta aux granges du godet	Château-l'Évêque
APc8	c8	petit patrimoine	Croix de carrefour	Château-l'Évêque
APc9	c9	petit patrimoine	Croix de Peyssard	Château-l'Évêque

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
APc10	c10	petit patrimoine	Croix au Godet	Château-l'Évêque
APc11	c11	petit patrimoine	Croix au bourg	Château-l'Évêque
APc12	c12	petit patrimoine	Croix de Chamarat	Château-l'Évêque
APc13	c13	petit patrimoine	Croix de la rue Rachilde	Château-l'Évêque
APc14	c14	petit patrimoine	Croix de la Tamiserie	Château-l'Évêque
APc15	c15	petit patrimoine	Croix de Petit Vessat	Château-l'Évêque
APc16	c16	petit patrimoine	Croix de Preyssac	Château-l'Évêque
APc17	c17	petit patrimoine	La chapelle du cimetière	Château-l'Évêque
APc18	c18	petit patrimoine	Fontaine des malades	Château-l'Évêque
APc19	c19	petit patrimoine	Fontaine Lautier	Château-l'Évêque
APc20	c20	petit patrimoine	Panneau des 4 communes	Château-l'Évêque
APc21	c21	petit patrimoine	Puits de Preyssac	Château-l'Évêque
ASc1	c1	petit patrimoine	Puits couvert à Guillaumias	Coursac
ASc2	c2	petit patrimoine	Cluzeau	Coursac
ASc3	c3	petit patrimoine	Croix	Coursac
ASc4	c4	petit patrimoine	Fontaine de Beau	Coursac
ASc5	c5	petit patrimoine	Four de tuilières reste daté entre le 13° et le 14) siècle	Coursac
ASc6	c6	petit patrimoine	Four de tuilières reste daté entre le 13° et le 14) siècle	Coursac
ASc7	c7	petit patrimoine	Four de tuilières reste daté entre le 13° et le 14) siècle	Coursac
ASc8	c8	petit patrimoine	Cluzeau des Embois	Coursac
ASc9	c9	petit patrimoine	Cluzeau Blanquet	Coursac
ASc10	c10	petit patrimoine	Croix sur socle à côté de l'Église	Coursac
ASc11	c11	petit patrimoine	Croix sur socle à côté de l'Église	Coursac

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
ASc12	c12	petit patrimoine	Cimetière Fosse commune non datée (Espaces Jeunes)	Coursac
ASc13	c13	petit patrimoine	Pigeonnier	Coursac
ASc14	c14	petit patrimoine	Fontaine de Biras	Coursac
ASc15	c15	petit patrimoine	Croix	Coursac
ASc16	c16	petit patrimoine	Croix	Coursac
ASc17	c17	petit patrimoine	Croix	Coursac
ASc18	c18	petit patrimoine	Fontaine	Coursac
BFc1	c1	petit patrimoine	Croix	Mensignac
BFc2	c2	petit patrimoine	Croix	Mensignac
BFc3	c3	petit patrimoine	Croix	Mensignac
BKc1	c1	petit patrimoine	Fontaine au bourg	Razac-sur-l'Isle
BKc2	c2	petit patrimoine	Borne de juridiction	Razac-sur-l'Isle
BKc3	c3	petit patrimoine	Lavoir	Razac-sur-l'Isle
BKc4	c4	petit patrimoine	Croix	Razac-sur-l'Isle
BKc5	c5	petit patrimoine	Croix	Razac-sur-l'Isle
BKc6	c6	petit patrimoine	Puits	Razac-sur-l'Isle
BKc7	c7	petit patrimoine	Puits	Razac-sur-l'Isle
BKc8	c8	petit patrimoine	Croix	Razac-sur-l'Isle
BKc9	c9	petit patrimoine	Four à pain	Razac-sur-l'Isle
BKc10	c10	petit patrimoine	Puits	Razac-sur-l'Isle
BKc11	c11	petit patrimoine	Kiosque	Razac-sur-l'Isle
BKc12	c12	petit patrimoine	Pigeonnier	Razac-sur-l'Isle
BKc13	c13	petit patrimoine	Puits	Razac-sur-l'Isle

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BWc1	c1	petit patrimoine	Lavoir	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc2	c2	petit patrimoine	Cimetière	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc3	c3	petit patrimoine	Passerelle	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc4	c4	petit patrimoine	Abreuvoir	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc5	c5	petit patrimoine	Abreuvoir	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc6	c6	petit patrimoine	Abreuvoir	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc7	c7	petit patrimoine	Tombe dans le cimetière	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc8	c8	petit patrimoine	Serre en fer	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc9	c9	petit patrimoine	Chaîne murale de forgeron	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc10	c10	petit patrimoine	Roue de citerne	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc11	c11	petit patrimoine	Abreuvoir	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc12	c12	petit patrimoine	Abreuvoir	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc13	c13	petit patrimoine	Cuvier	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc14	c14	petit patrimoine	Vieille pompe	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc15	c15	petit patrimoine	Anneau d'écurie, serre	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc16	c16	petit patrimoine	Rocher de fausse fontaine	Saint-Pierre-de-Chignac
BWc17	c17	petit patrimoine	Ossuaire dans le cimetière	Saint-Pierre-de-Chignac
CAc1	c1	petit patrimoine	Puits	Sorges
CCc1	c1	petit patrimoine	Place Sainte Marie	Vergt
CCc2	c2	petit patrimoine	Abri de lavandières rue du canal	Vergt
CCc3	c3	petit patrimoine	Monument Malafaye	Vergt
CCc4	c4	petit patrimoine	Lavoir de la Bastide	Vergt

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
CCc5	c5	petit patrimoine	Croix de Sainte-Marie	Vergt
CCc6	c6	petit patrimoine	Croix de Boirac	Vergt
CCc7	c7	petit patrimoine	Chaudière et Four à pain	Vergt
CCc8	c8	petit patrimoine	Cluzeau à la Peyre	Vergt
CCc9	c9	petit patrimoine	Croix des granges	Vergt
CCc10	c10	petit patrimoine	Fontaine	Vergt
CCc11	c11	petit patrimoine	Pilier de clôture	Vergt
CCc12	c12	petit patrimoine	Pontet	Vergt
CCc13	c13	petit patrimoine	Porche	Vergt

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021

Modifications simplifiées n°3 et n°4 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022

Modification n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 2 février 2023

Modification simplifiée n°5 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

Révision à modalités allégées n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 30 novembre 2023

Révision à modalités allégées n°4 du PLUi approuvée délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2024

Modification n°5 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 février 2025

Modification n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 novembre 2025

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

6.3	**REGLEMENT** **SECTEUR 3**

ELABORATION : AT'METROPOLIS / ITER / BIOTOPE / CODE / HEH /GUILLEMET / RIVIERE-AVOCATS-ASSOCIES
MODIFICATION N°1 DU PLUI : UA64 / BOISSY AVOCATS / GEREA

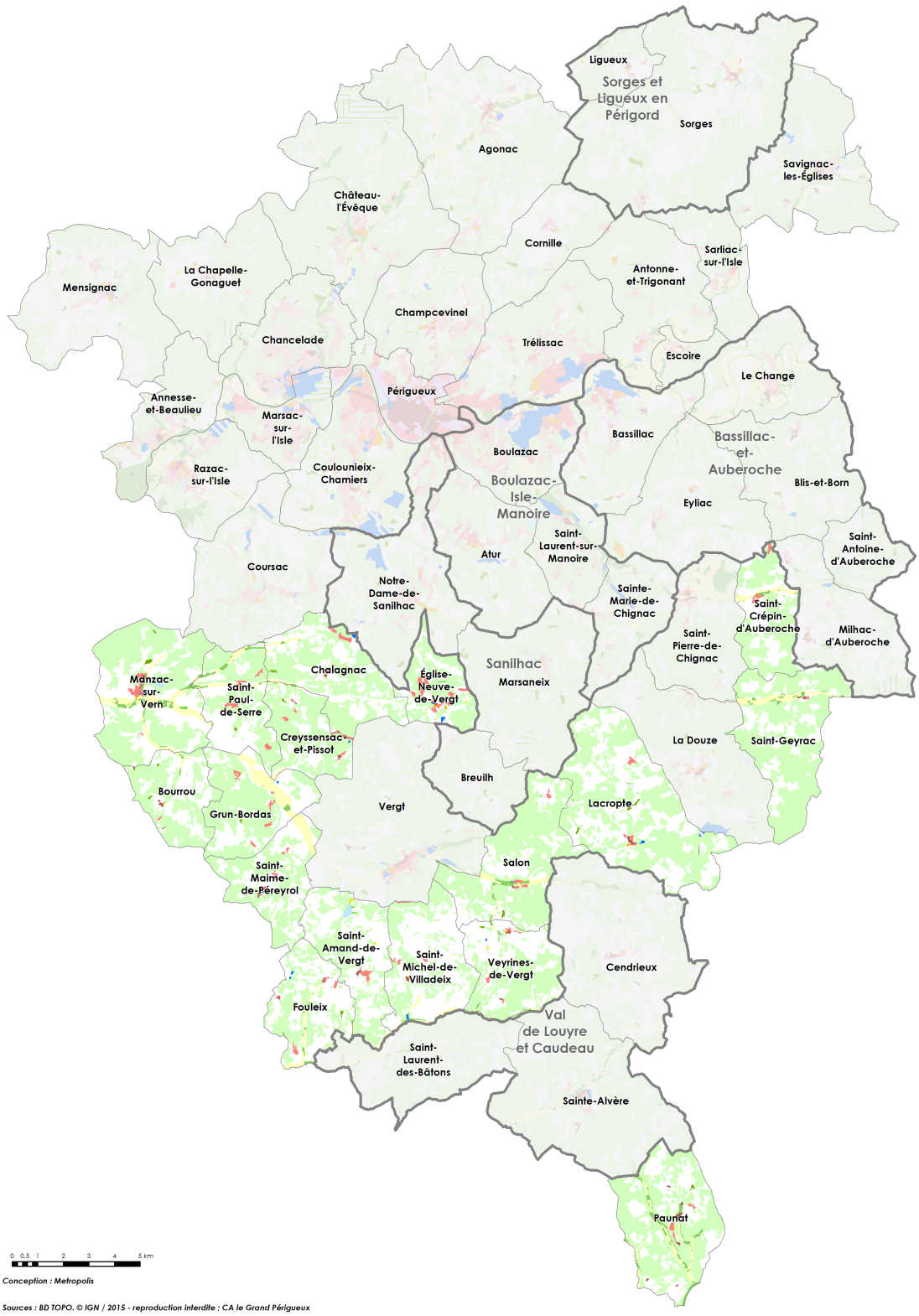
TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3
1. DISPOSITIONS GENERALES 5
1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN 7
2- DIVISION DU PLAN DE SECTEUR 3 EN ZONES 8
1. LES ZONES URBAINES « U » 8
2. LES ZONES A URBANISER « AU » 9
3. LES ZONES AGRICOLES « A » 10
4. LES ZONES NATURELLES « N » 10
2. SECTEUR 3 : ZONE UA 17
3. SECTEUR 3 : ZONE UB 39
4. SECTEUR 3 : ZONE UC 61
5. SECTEUR 3 : ZONE UE 81
6. SECTEUR 3 : ZONE UT 101
7. SECTEUR 3 : ZONE UX 121
8. SECTEUR 3 : ZONE 1AUh 141
9. SECTEUR 3 : ZONE 1AUm 159
10. SECTEUR 3 : ZONE 1AUx 179
11. SECTEUR 3 : ZONE 2AU 199
12. SECTEUR 3 : ZONE A 209
13. SECTEUR 3 : ZONE N 233
ANNEXE 1 : PALETTE RAL 257
ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL 263
(Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) 263

1. DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du plan de secteur 3 de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.



Il concerne les communes de :

- Bourrou ;
- Chalagnac ;
- Creyssenssac-et-Pissot ;
- Église-Neuve de Vergt ;
- Fouleix ;
- Grun-Bordas ;
- Lacropte ;
- Manzac-sur-Vern ;
- Saint-Amand de Vergt ;
- Saint-Crépin d'Auberoche ;
- Saint-Geyrac ;
- Saint-Maime de Péreyrol ;
- Saint-Michel de Villadeix ;
- Saint-Paul de Serre
- Salon ;
- Veyrines-de-Vergt ;

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructions sont admises dans les différentes zones règlementées à condition qu'elles ne nécessitent pas d'extensions des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

Au titre de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

2- DIVISION DU PLAN DE SECTEUR 3 EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) est divisé en 3 plans de secteurs. Ces derniers sont eux-mêmes subdivisés en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

UA	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements…) Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel.
UB	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat qui présente une grande mixité de formes urbaines et d'implantations sur la parcelle.
UC	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité.
UE	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif
UT	Zone urbaine et urbanisable à vocation de développement touristique : hébergement hôtelier, camping…
UX	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails

2. LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

1AUh	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation principale d'accueil résidentiel mais qui peut bénéficier d'une plus grande mixité fonctionnelle au cas par cas selon les orientations des OAP.
1AUm	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit d'une zone devant répondre obligatoirement à un enjeu de diversification fonctionnelle.
1AUx	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation d'activités artisanales, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails.

2AU	Zone à urbaniser après modification ou révision du Plan Local d'urbanisme intercommunal. Les zones soumises à modification du PLUi pour être ouverte à l'urbanisation sont spécifiées dans le chapitre dédié. La zone 2AU comprend plusieurs secteurs.

3. LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend plusieurs secteurs particuliers :

- **un secteur Ace**, correspondant aux activités particulières de centre équestre ;
- **un secteur Ah**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur Ap,** correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site ;
- **Un secteur Ax,** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).

4. LES ZONES NATURELLES « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-25 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

- **un secteur Nca**, correspondant aux secteurs d'exploitation de carrières ;
- **un secteur Ne**, correspondant aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer ;
- **un secteur Nh**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur Nj**, correspondant aux espaces naturels où les installations nécessaires à la constitution et l'entretien de jardins familiaux sont autorisées.
- **un secteur NL**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.
- **un secteur Np,** correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques ;

- **un secteur Npv**, correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée ;
- **un secteur Nt**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques sont autorisées (camping, villages de vacances, parc résidentiel de loisirs… ;
- **un secteur Nx**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).

3-RAPPEL DES REGLES EN MATIERE DE PROCEDES DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES, OU DE SYSTEMES DE VEGETALISATION

En vertu des dispositions du Code de la construction et de l'habitation, on rappellera les obligations faites aux constructions et aménagements suivants en matière d'équipement en procédés de production d'énergies renouvelables, ou de systèmes de végétalisation :

- Un taux de couverture minimal de 30% de la surface du bâtiment nouvellement construit ou lourdement rénové, pour :
  - - Les nouveaux bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux, administratifs, les entrepôts, bureaux et hangars, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs ou de loisirs, scolaires ou universitaires, de plus de 500 m² d'emprise au sol.
  - - Les extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment (commerciaux, industriels, artisanaux ou administratif, de bureaux, d'entrepôt, sportifs et de loisirs, scolaires et universitaires), ainsi que des parcs de stationnements non couverts, lorsque celles-ci ont une emprise au sol de plus de 500 m².
- En 2026, le taux de couverture minimal passe à 40% pour les bâtiments cités précédemment, puis à 50% en 2027.
- En 2028, tous les bâtiments de plus de 500 m² seront concernés, neufs ou existants.
- Une obligation d'ombrières photovoltaïques, et des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, sur au moins 50% de la superficie des nouveaux parkings extérieurs ouverts au public, de plus de 500 m², ainsi que sur ceux de plus de 500 m²associés aux bâtiments ci-dessus. Ces obligations ne s'appliquent toutefois pas :
  - Lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation de ces dispositifs, notamment dans des conditions économiquement acceptables.
  - Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie.
  - Lorsque sont mis en œuvre sur ces mêmes parcs des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables.

À l'occasion de leur construction ou de rénovations lourdes, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50% de leur surface des dispositifs d'ombrage et de

gestion des eaux pluviales ou la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

4- CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente, ne serait-ce que partiellement, de celle qu'il avait au moment où la construction a été engagée. Au regard du Code de l'urbanisme, il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R.151-27 du CU à une autre de ces catégories (exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, ou autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire).

On notera que le Code parle de « bâtiments », sans plus de précision. Tous les bâtiments sont donc concernés, peu importe leur destination initiale. Il doit toutefois s'agir de « bâtiments », donc d'une construction « couverte et close », ce qui exclut naturellement les ruines.

5- CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX ACCESSOIRES EN ZONES A ET N

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale » (lexique national d'urbanisme).

A la différence des constructions principales, une utilisation différente de ces locaux accessoires de celle qu'ils avaient au moment de leur construction, n'est pas considéré comme un changement de destination si la destination de la construction principale existante n'est pas modifiée. En effet, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal selon des dispositions de l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme. Dans ce cas, on parle de « changement d'usage ou d'affectation », encadré dès lors que des travaux sont engagés à cette occasion.

La jurisprudence fixe des limites à la nature du local accessoire pour que leur évolution puisse être acceptée comme un changement d'usage :

- Un local accessoire ne peut être considéré comme l'accessoire d'une construction principale que s'il se situe sur la même unité foncière.
- Pour être qualifié d'accessoire, le local doit présenter des dimensions inférieures au local principal et nécessairement limitées.
- Il peut être contigu ou situé dans la construction principale, mais ne doit pas avoir le même usage que celle-ci (cave, réserves, remise, garage...).
- Il peut prendre la forme d'une annexe séparée.

Pour que les travaux accompagnant un changement d'usage soient recevables, outre les limites ci-dessus, les conditions ci-dessous doivent être respectées :

- L'emprise au sol du bâti concerné doit être de 40 m² minimum.
- L'implantation du bâti concerné devra respecter la distance minimale requise entre deux bâtis sur une même propriété, sauf s'il est accolé à la construction principale.

6- DEFINITIONS ET PRINCIPES

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Lorsque la construction principale est destinée à l'habitation, sont considérés comme annexes les garages, carports (abris pour véhicules motorisés), remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, piscines, abris de jardin, ateliers non professionnels, celliers, etc.

Une annexe peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Lorsqu'elle est isolée, elle doit rester proche de la construction principale afin de marquer un lien d'usage.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes.
- soit de l'absence de toiture.
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Ruine

Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment litigieux présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante (arrêt de la CAA de Bordeaux n° 05BX001811 du 17 décembre 2007).

Est définit comme une ruine la construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations (arrêt de la CAA de Bordeaux, n° 10BX02824, du 6 septembre 2011).

Défrichement

Le défrichement comprend toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain ou la nature du sol et de mettre fin à sa destination naturelle et forestière

Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol (ES) au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Pour l'application des règles ci-après, toutes les constructions sont prises en compte à l'exception des terrasses de moins de 0.60 mètre de hauteur, les murs de clôtures et les ouvrages de soutènements. L'emprise au sol du projet devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Espace de pleine terre

L'espace de pleine terre (EPT) correspond aux espaces libres de toutes constructions et non aménagés. Sont considérés comme des aménagements, tous travaux qui ne constituent pas des constructions et qui changent la nature du sol, tels que les terrasses de plein pied, les surfaces enrobées, en pavée, en castine, etc… Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables en pleine terre tel que défini dans le règlement de chaque zone. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Exhaussements et affouillements de sol

Sont considérés comme des affouillements et des exhaussements du sol tous mouvement de terrain qui en modifie son profil, qui soient liés ou non à des travaux autorisés.

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Hauteur constructible

La hauteur (H) d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement au milieu de la façade entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Limite de fond

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Limite latérale

Une limite latérale est une limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Marges de recul par rapport aux voies

Le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées (emplacements réservés). Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique. L'application de la règle se fera sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur épaisseur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 mètres. En cas de surplomb du domaine public, le débord doit se situer obligatoirement au moins 3 mètres au-dessus de celui-ci.

Marges de retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait par rapport aux limites séparatives (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Marges de retrait entre deux-constructions

Le retrait entre deux-constructions (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur, sans tenir compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur épaisseur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètres.

Talweg

Ligne de fond qui joint les points les plus bas d'une vallée, suivant laquelle s'écoulent les eaux courantes.

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette est le terrain sur lequel porte l'opération. Il peut être constitué d'une ou plusieurs unités foncières contiguës prises entièrement. Les autorisations d'urbanisme sont instruites sur la base du terrain d'assiette.

Toiture-terrasse

Une toiture-terrasse est un dispositif architectonique à pente faible (inférieure à 3%) qui doit satisfaire les fonctions de couverture d'un bâtiment (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Elle est accessible et peut être utilisée comme espace à vivre, ou être traité en jardin ou seulement végétalisée.

Dans le présent règlement, les dalles de parking ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses.

Toiture plate

Une toiture plate présente les mêmes caractéristiques techniques qu'une toiture terrasse, mais celle-ci est non accessible. Elle peut être végétalisée ou non.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé.

La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure notamment la desserte automobile de celui-ci, elle lui est toujours extérieure.

2. SECTEUR 3 : ZONE UA

Caractère dominant de la zone

La zone UA couvre les centres anciens des communes. Elle se compose d'un tissu bâti dense de bourgs, organisé principalement sous la forme d'implantation des constructions en alignement sur les emprises publiques.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UA est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UA est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone UA est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UA peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de Les zones UA peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UA peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

ZONE UA

UA-2-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les constructions nouvelles à destination d'artisanat, ainsi que la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage...).

C. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 - Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

D. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX REZ-DE-CHAUSSEE DES CONSTRUCTIONS

1 En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :

- préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).
- permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

Dans le cas de modification de façade, sera privilégié le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

UA-2-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

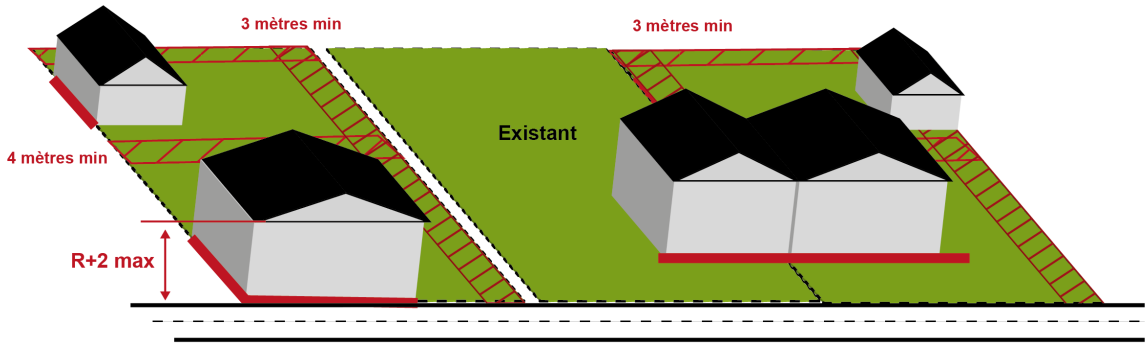
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. Le cas échéant, l'implantation d'une construction pourra également s'inscrire selon la même marge de recul qu'une construction existante implantée sur une parcelle mitoyenne.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 3 mètres. • Pour les annexes : en limite séparative ou 3 mètres minimum. • Pour les piscines : 3 mètres minimum.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 mètres
Emprise au sol	Non règlementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	20% minimum
Hauteur (H) des constructions	H doit être inférieure ou égale à 10 mètres (R+2 maximum). **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Alignement à la construction limitrophe existante



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

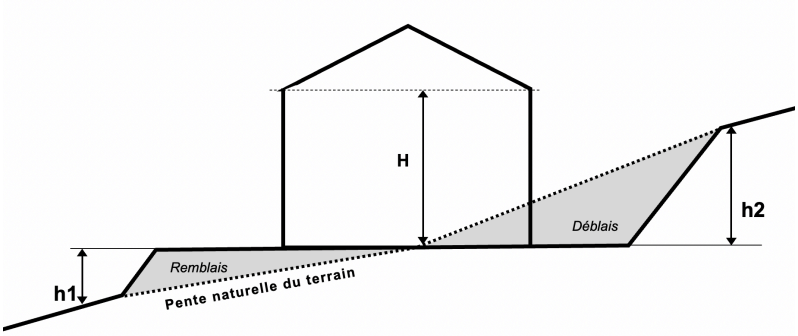
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.
L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

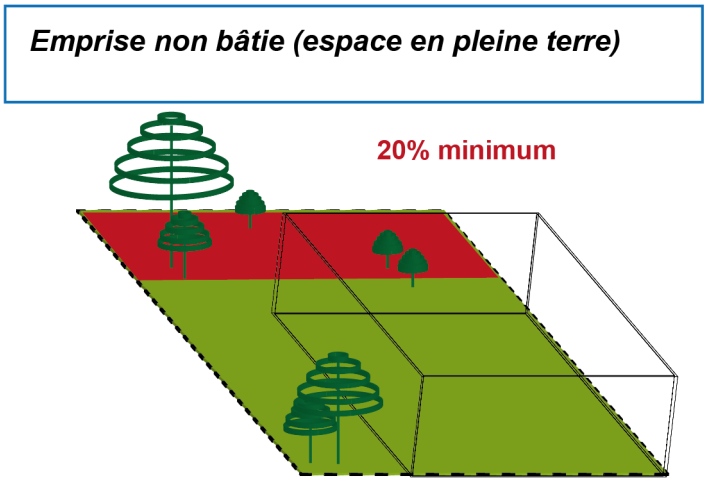
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.



Coefficient de Biotope

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et

de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*****
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*****
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.	
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UA-2-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3,5 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3. SECTEUR 3 : ZONE UB

Caractère dominant de la zone

La zone UB couvre les quartiers majoritairement résidentiels des communes concernées même si des équipements publics et des activités économiques peuvent également être présentes. Elle se compose d'un tissu bâti relativement lâche, souvent sous la forme pavillonnaire, qui tend à se densifier au fil du temps. L'urbanisation n'y est pas toujours organisée de manière uniforme mais l'enjeu est d'organiser le tissu urbain pour y favoriser une maîtrise de la densité.
Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UB est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.
La zone UB est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone UB est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UB peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UB peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

UB-3-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les constructions à usage de commerces et d'activités de service sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

3 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les extensions et annexes des exploitations agricoles et forestières existantes sont autorisées.

2 Les constructions nouvelles à destination d'artisanat, ainsi que la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage...).

C. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

UB-3-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

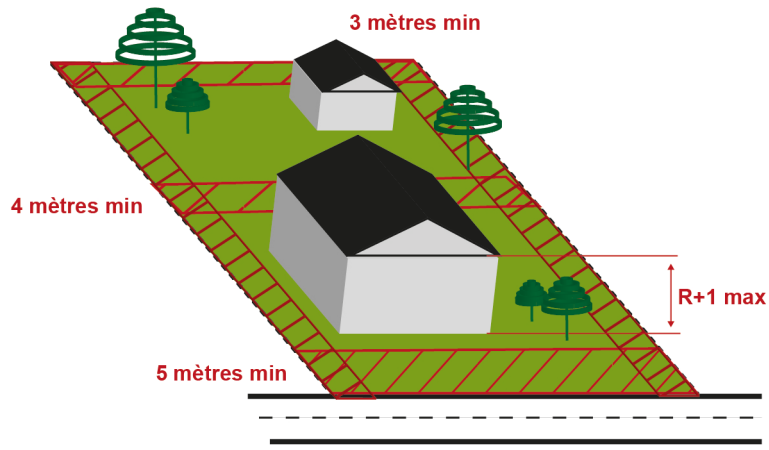
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	R1 égal à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. Une dérogation d'implantation est également possible en cas d'impossibilité avérée à respecter l'une ou l'autre des deux règles (topographie…).
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 égal ou supérieur à 3 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des habitations (garages, abris de jardins…) et aux piscines
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des habitations (garages, abris de jardins…) et aux piscines.
Emprise au sol	50% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	30% minimum
Hauteur (H) des constructions	H doit être inférieure ou égale à 7 mètres (R+1 maximum). **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

es dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe 3.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.
Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

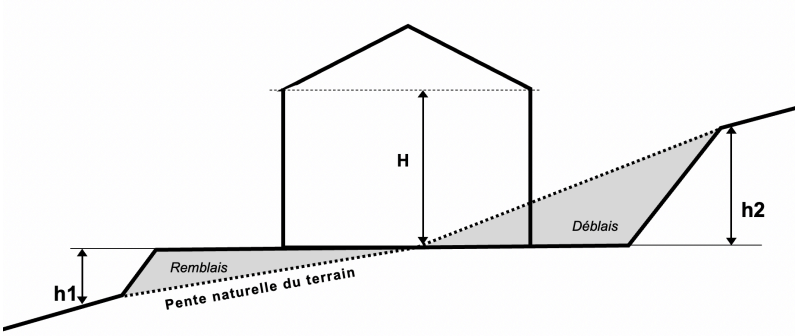
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

A. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.
L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

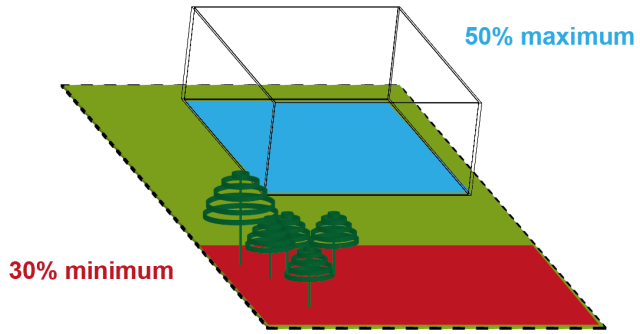
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Coefficient de Biotope

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*****
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*****
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 2 places

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

ZONE UB

UB-3-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3,5 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

4. SECTEUR 3 : ZONE UC

Caractère dominant de la zone

La zone UC couvre les quartiers résidentiels ainsi que de l'habitat diffus souvent contemporain. Elle se compose souvent d'un tissu bâti peu dense, organisé principalement le long de voirie.
Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UC est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à maintenir sa vocation principal d'habitat.

La zone UC est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UC peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

UC-4-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3 Les remblais ou travaux gênant l'écoulement des eaux dans les vallons sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux.

B. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les constructions nouvelles à destination d'artisanat, ainsi que la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage...).

2 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

3 Les extensions et annexes des exploitations existantes sont autorisées.

C. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

UC-4-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

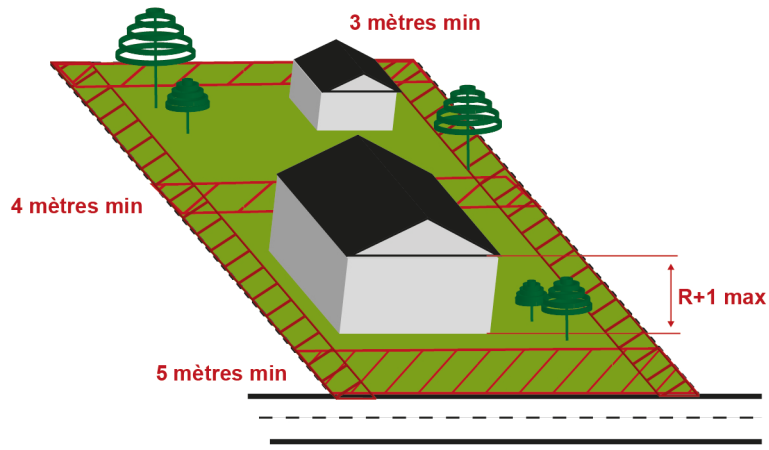
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Les constructions doivent être édifiées selon un recul R1 supérieur ou égal à 5 mètres
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées selon un recul R2 supérieur ou égal à 3 mètres Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux annexes et piscines.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 supérieur ou égal à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des habitations (garages, abris de jardin…) et aux piscines.
Emprise au sol	40% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière. 40% minimum
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1). **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

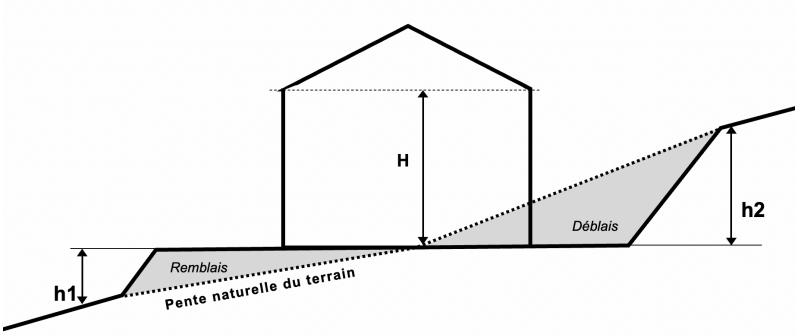
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Façades des constructions

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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives. L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

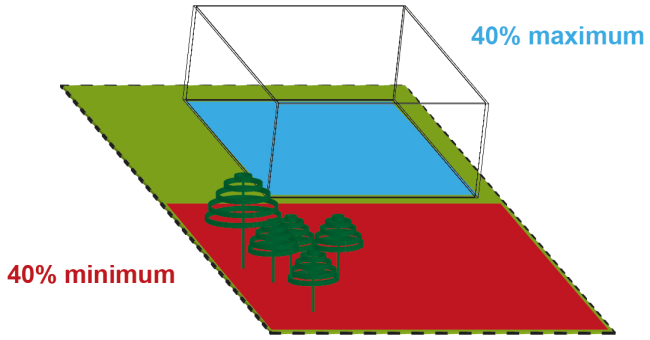
C. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

D. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Coefficient de Biotope

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

E. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

F. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

G. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

E. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*****
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*****
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Commerce et activités de services	artisanat	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UC-4-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum 3,5 m pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

5. SECTEUR 3 : ZONE UE

Caractère dominant de la zone

La zone UE couvre principalement les espaces occupés par les équipements publics et/ou d'intérêt collectif des communes. Elle se compose d'un tissu bâti très hétérogène qui joue parfois un rôle de centralité au sein du tissu urbain existant.

Vocation générale de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle a vocation à accueillir à conforter les équipements existants.

La zone UE peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone UE est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UE peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

UE-5-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - Industriel
  - Agricole ou forestière
  - Commerces et activités de services, hors celles autorisées au 2.A. ;
  - D'entrepôt
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- - La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les constructions à usage de commerces et d'activités de service sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

3 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

UE-5-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

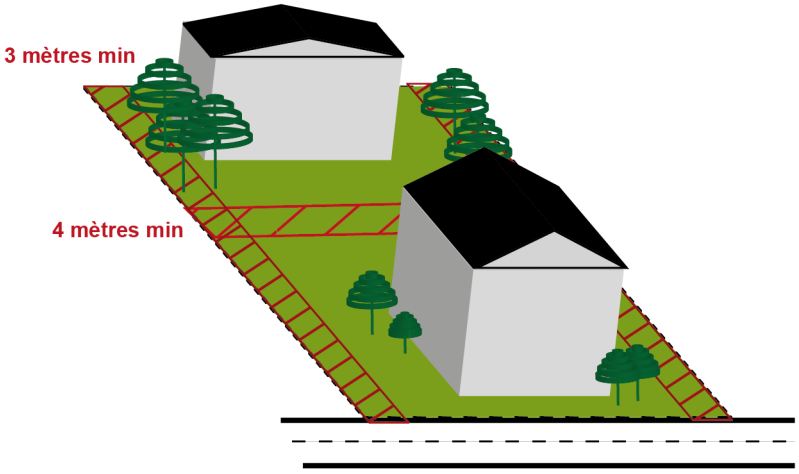
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Non règlementé
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 supérieur ou égal à 3 mètres
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 mètres
Emprise au sol	Non règlementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	20% minimum
Hauteur (H) des constructions	Non règlementé

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible

> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,

> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

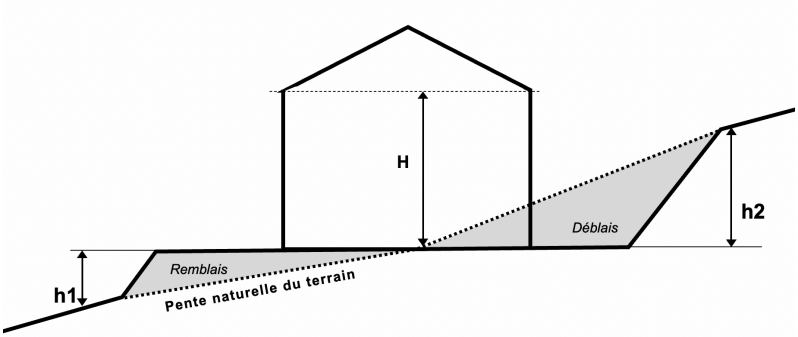
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions
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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

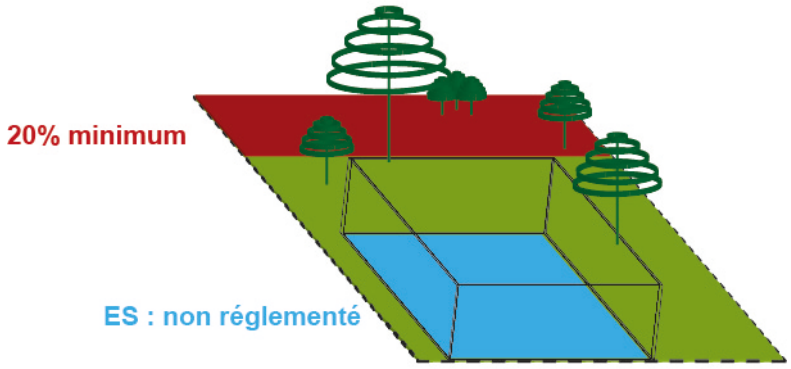
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Coefficient de Biotope

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins

particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*****
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*****
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 2 places

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UE-5-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur minimale de 3,00 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

6. SECTEUR 3 : ZONE UT

Caractère dominant de la zone

La zone UT s'étend sur les terrains dédiés au développement touristique du territoire. Il s'agit donc de gérer les activités et les constructions existantes dédiées au tourisme et notamment à l'hébergement (camping, village vacance…) et toutes les installations nécessaires à l'accueil du public.
Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UT est une zone urbaine spécialisée. Elle a donc vocation à gérer les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique, et notamment à l'hébergement. Les installations nécessaires à l'accueil du public doivent être autorisées pour permettre le développement des activités à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UT est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone UT est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UT peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UT peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

UT-6-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - D'exploitation agricole et forestière
  - D'habitation
  - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Les constructions à usage d'hébergement touristique.
- Les bâtiments annexes des constructions et installations autorisées ci-dessus, tels que garages, remises, abris ;
- Les aires de stationnement;

- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- Les commerces et activités de services à la condition d'être liées aux activités touristiques présentes sur site.

UT-6-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

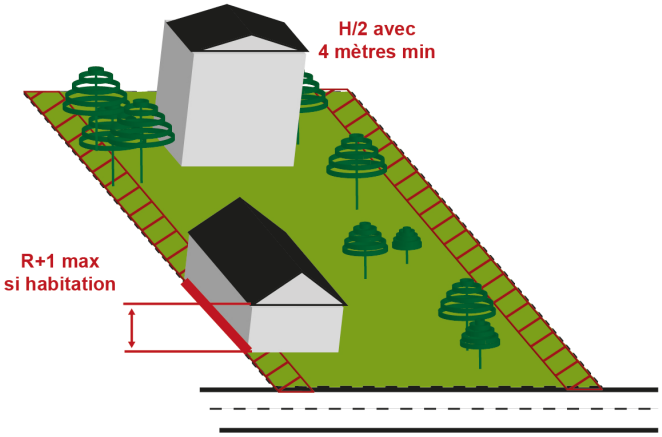
Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Non règlementé
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 égal 0 ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	Non règlementé
Emprise au sol	Non règlementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	25% minimum
Hauteur (H) des constructions	Non règlementé. H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1) pour les habitations. **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe 7.3 ci-après ;

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible

> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,

> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

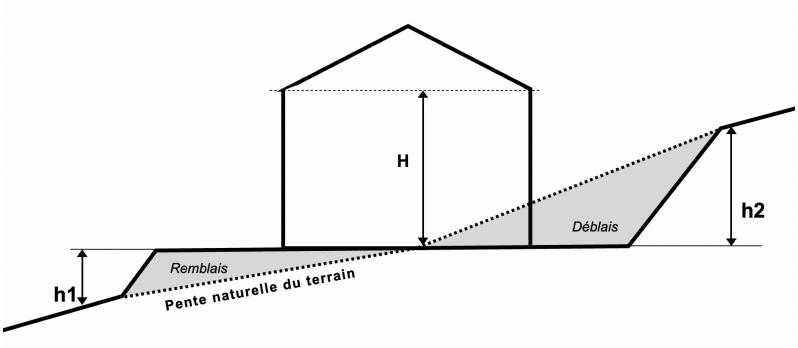
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

Les habitats légers de loisir (HLL) et autres hébergements insolites pourront déroger au paragraphe ci-dessus sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

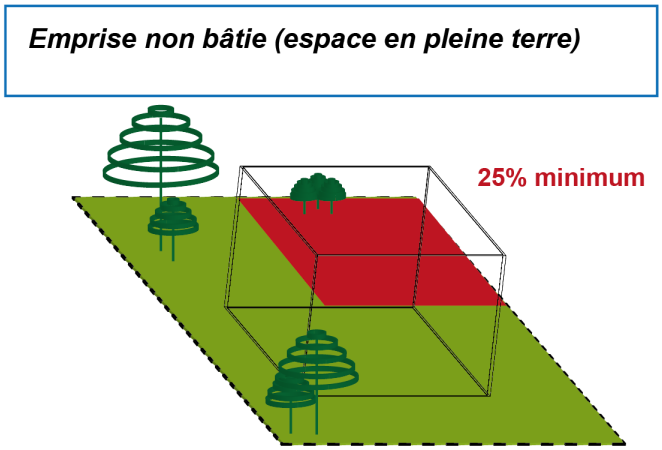
La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.



Coefficient de Biotope

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Non règlementé

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Hébergement</td><td>Par chambre d'hôte</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de services</td><td>Hébergement hôtelier</td><td>Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td>Équipement d'intérêt public</td><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
</table>

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UT-6-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3,00 m pour un pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

7. SECTEUR 3 : ZONE UX

Caractère dominant de la zone

La zone UX couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sauf les activités industrielles ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis et par des volumes importants.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UX est une zone urbaine principalement dédié au développement économique du territoire. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions qui ne seraient pas compatibles avec cette vocation première (logements, activités agricoles et forestières).

La zone UX peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone UX est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones UX peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone UX peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

UX-7-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement, sauf les hébergements spécifiques autorisés au chapitre suivant ;
- Les activités industrielles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, sauf celles autorisées sous condition dans le chapitre 2.A. ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les constructions à usage d'activités liées à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

3 Les activités de transformation des produits agricoles et/ou forestiers (scierie, laiterie…).

4 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations sous réserve de leur nature, importance ou aspect qui seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

5 Les installations de stockage ou de traitement des déchets sont autorisées sous condition de non-visibilité depuis les emprises publiques.

6 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les hébergements de gardiennage sous condition :
- D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
- D'être d'une surface inférieure à 100 m² de surface de plancher.

UX-7-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

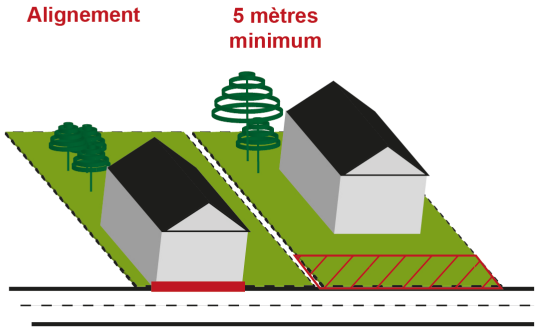
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

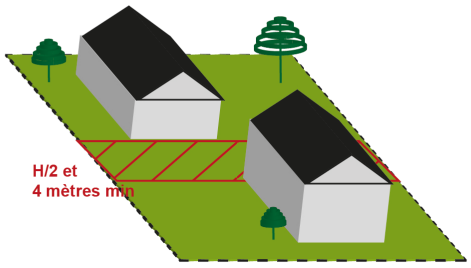
L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. • Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 20 mètres. **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

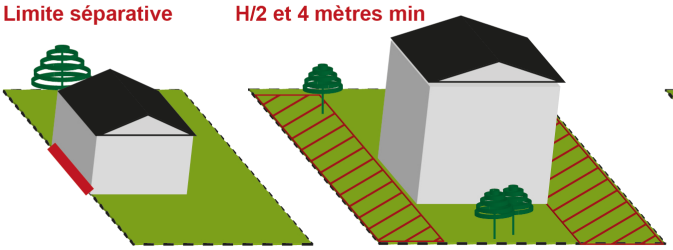
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



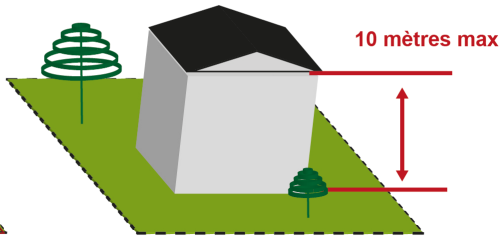
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe 8.3 ci-après ;

- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> L'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Hauteurs différentes

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

Les éléments techniques de superstructures peuvent dépasser la hauteur limite s'il ne s'agit que d'éléments ponctuels (cheminées, antennes, portique ou grues, …).

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible

> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,

> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

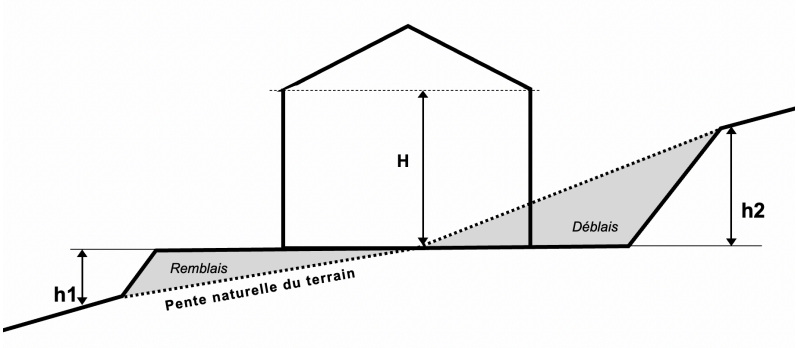
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades des constructions
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 est interdit.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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, est interdit.

Couleurs
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.
Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.
Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

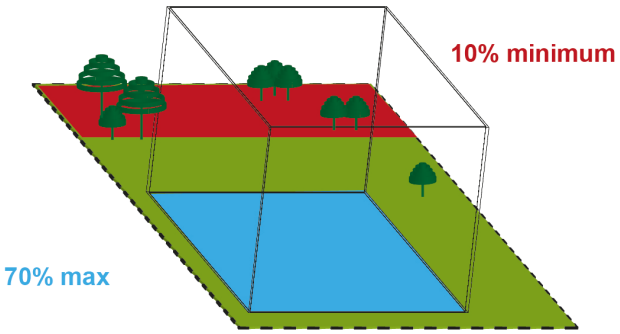
C. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

D. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Coefficient de Biotope

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

E. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

F. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

G. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Hébergement</td><td>100 m²</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de services</td><td>Hébergement hôtelier</td><td>Pour 1 chambre d'hôtel</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Autres activités secondaire et tertiaire</td><td rowspan="2">Bureaux</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr>
</table>

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UX-7-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur égale à 4 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur égale à 6 m minimum avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

.

8. SECTEUR 3 : ZONE 1AUh

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUh concerne des espaces ouverts à l'urbanisation. Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, agricole ou forestier destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.
La zone 1AUh pourra être urbanisée à court terme sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC…).

Vocation générale de la zone

La zone 1AUh est une zone urbaine à vocation principale résidentielle. Elle a donc vocation à accueillir principalement des habitations .

La zone 1AUh est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 1AUh peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.

La zone 1AUh peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUh est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité**.

ZONE 1AUh

1AUh-8-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - D'exploitations agricoles et forestières ;
  - De commerces et d'activités de service ;
  - D'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX DESTINATIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ZONE 1AUh

1AUh-8-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Application du principe de compatibilité dans la mise en œuvre des dispositions des fiches d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **Une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

- principes environnementaux.

B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

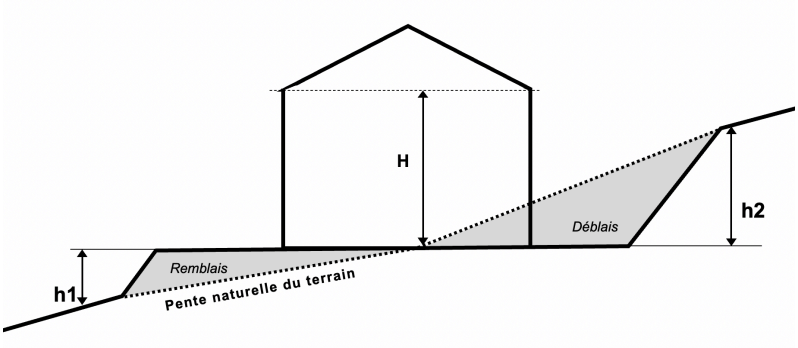
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors d'un périmètre de SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions

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 est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

D. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

E. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

1AUh-8-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
A partir de 3 logements, les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant ou existant.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.
La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

9. SECTEUR 3 : ZONE 1AUm

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUm est matérialisée sur les terrains pouvant permettre l'intégration d'une mixité de fonction en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle couvre notamment des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations ou extensions de constructions et installations à usage résidentielle, de services, d'activité commerciale, artisanale, ou industrielle.

Il s'agit d'une zone à urbaniser où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone **1AUm** est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone 1AUm est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 1AUm est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 1AUm peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone 1AUm peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUm est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité**.

ZONE 1AUm

1AUm-9-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

2 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

1AUm-9-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Application du principe de compatibilité dans la mise en œuvre des dispositions des fiches d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **Une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

- Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

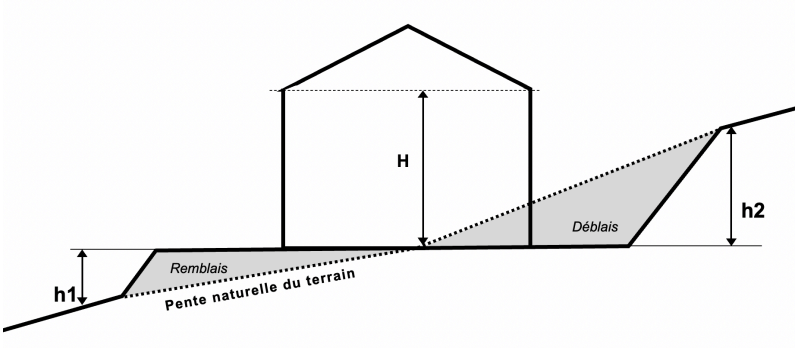
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades des constructions

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 est interdit.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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, est interdit.

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présentées le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.

Couleurs

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.

Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.
Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.

Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et

de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*****
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*****
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

1AUm-9-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum 3 m pour les accès des véhicules motorisés.
Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :
> les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

Pour les activités et le commerce:
> les accès ont une largeur égale à 4 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> les accès ont une largeur égale à 6 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Pour les activités et le commerce:
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

10. SECTEUR 3 : ZONE 1AUx

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUx couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires **sauf industrielles** ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis et par des volumes importants.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone 1AUx est une zone à urbaniser principalement dédiée au développement économique du territoire. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions qui ne seraient pas compatibles avec cette vocation première (logements, activités agricoles et forestières).

La zone 1AUx peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 1AUx est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 1AUx peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone 1AUx peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUx est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rapport de conformité**.

ZONE 1AUx

1AUx-10-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement, sauf les hébergements spécifiques autorisés au chapitre suivant ;
- Les constructions à destination industrielles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, sauf celles autorisées sous condition dans le chapitre 2.A. ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2 Les constructions à usage d'activités liées à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

3 Les activités de transformation des produits agricoles et/ou forestiers (scierie, laiterie…).

4 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations sous réserve de leur nature, importance ou aspect qui seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

5 Les installations de stockage ou de traitement des déchets sont autorisées sous condition de non-visibilité depuis les emprises publiques.

6 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les hébergements de gardiennage sous condition :
- D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
- D'être d'une surface inférieure à 100 m² de surface de plancher.

1AUx-10-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

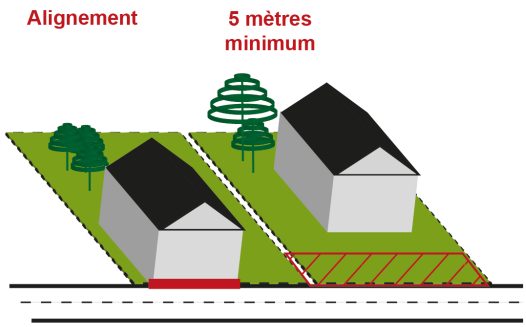
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

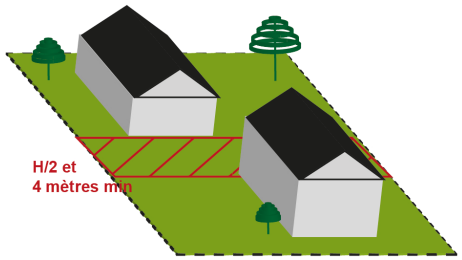
L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	• R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	• R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. • Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 20 mètres. **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

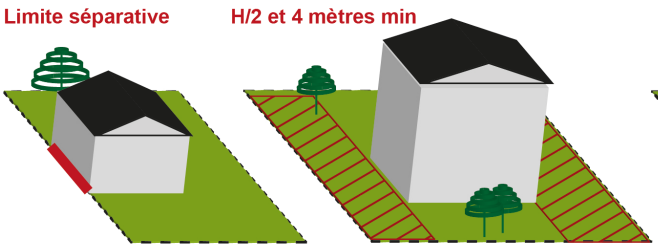
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



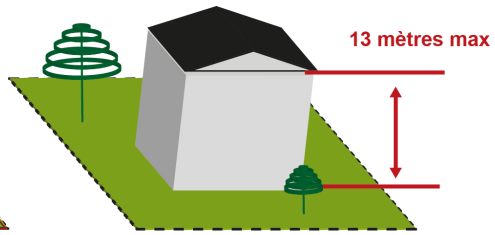
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- 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 au paragraphe 8.3 ci-après ;

- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> L'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Hauteurs différentes

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

Les éléments techniques de superstructures peuvent dépasser la hauteur limite s'il ne s'agit que d'éléments ponctuels (cheminées, antennes, portique ou grues, …).

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible

> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,

> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

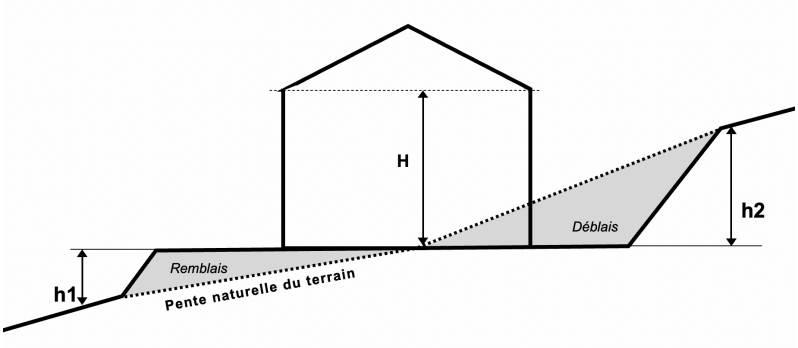
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades des constructions
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 est interdit.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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, est interdit.

Couleurs
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce
L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.
Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.
Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.
Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

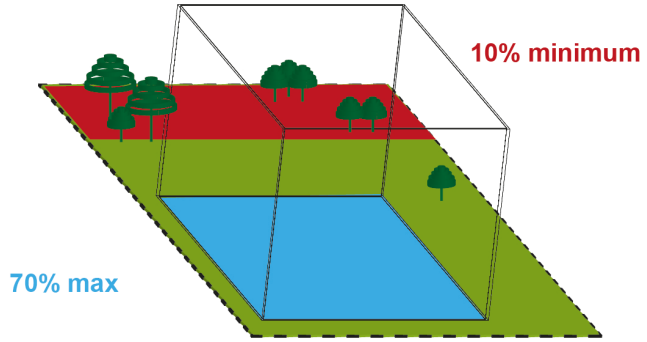
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Hébergement</td><td>100 m²</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de services</td><td>Hébergement hôtelier</td><td>Pour 1 chambre d'hôtel</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 50 m² : par tranche entamée de 50 m2 de SP</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Autres activités secondaire et tertiaire</td><td rowspan="2">Bureaux</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr>
</table>

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m²: par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m² et plus : par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²	Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

1AUx-10-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur égale à 4 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur égale à 6 m minimum avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

11. SECTEUR 3 : ZONE 2AU

Caractère dominant de la zone

La zone 2AU doit, malgré son caractère d'inconstructibilité à court terme, gérer les constructions existantes sur site. Les extensions et annexes des constructions existantes au sein de la zone 2AU doivent être maîtrisées.

La zone comprend un secteur 2AUt qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation touristique (hébergement, …) qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation ultérieures, et porté dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone comprend un secteur 2AUy qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation économique qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation ultérieures, et porté dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AU peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 2AU est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

Les zones 2AU peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone 2AU peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

ZONE 2AU

2AU-12-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites toutes les constructions nouvelles sauf celles autorisées dans l'article suivant « Usage, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières ».

Est interdite la démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

F. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2 Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, sous réserve de ne pas compromettre les orientations futures de développement.

3 La reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

G. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

3 L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

4 Les opérations prévues en emplacement réservé.

5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

6 L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à hauteur de :
  - 30% de d'emprise au sol supplémentaire ;
  - Ou 60 m² de d'emprise au sol supplémentaire.

  La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

  La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

7 Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

8 Les constructions annexes d'une habitation existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :

- - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation
- - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives
- - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte…).

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

2AU-12-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales, • R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des autres voies. Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	**R2 au moins égal à 3 mètres.** Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. • L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…), aux piscines.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 6 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…), aux piscines.
Emprise au sol	50% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	Au minimum 40%

CARACTERISTIQUES	REGLES
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1). **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la

topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2AU-12-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité

d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit

12. SECTEUR 3 : ZONE A

Caractère dominant de la zone

La zone A s'étend sur les terrains à vocation d'exploitation agricole et forestière sur l'ensemble des communes.

Vocation générale de la zone

La zone A est une zone spécialisée dont l'objectif premier est de pérenniser et développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité.

La zone A est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone A est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

La zone A peut être concernée par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre l'espace construit et les zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone A peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone A comprend :

- **un secteur Ace**, correspondant aux activités particulières de centre équestre ;
- **un secteur Ah**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur Ap,** correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site ;
- **un secteur Ax**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).

A-13-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article A 1.2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- Les opérations prévues en emplacement réservé.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

- Les installations solaires :

  - les projets agrivoltaïques tels que définis à l'article L.314-36 du Code de l'énergie en application de l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme.
  - Les installations solaires domestiques d'une surface maximale de 100 m², implantées sur l'unité foncière d'une habitation existante ou d'une activité autorisée dans la zone.
  - Les installations solaires implantées sur les toitures des constructions.

- Les installations classées liées aux activités agricoles et forestières.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

- Les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique.

- Constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à hauteur de :

  - 30% d'emprise au sol supplémentaire ;
  - Ou 60 m² d'emprise au sol supplémentaire.

  La règle la plus favorable pourra être appliquée.

  La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

- Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

- Les constructions annexes d'une habitation existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient :

  - Au nombre de 3 maximum,
  - Et implantées à proximité de l'habitation préexistante :
    - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation,
    - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives par rapport au point le plus proche de l'habitation,
    - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte…), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte, ...

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus:

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour animaux domestiques qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation.

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Par ailleurs, l'emprise au sol d'une annexe (abris de jardins ou d'animaux, garages), hors piscine, doit être inférieure ou égale à 50 m².

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière, il sera recherché une implantation regroupée des nouvelles constructions avec les bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf pour des raisons sanitaires et techniques.

Les sièges d'exploitation agricole devront s'implanter à proximité de l'exploitation lorsque la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité.

- Les éoliennes domestiques, à condition :
  - Qu'elles soient liées à une construction existante ou à une activité autorisée dans la zone.
  - Que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 12 mètres.
  - Que la distance horizontale calculée pour leur recul par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.

- **En plus des alinéas précédents, sont admises dans le secteur Ah,** sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions nouvelles destinées à l'habitation et le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes.

- En secteur Ace : sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements de l'existant à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres.

Par ailleurs, les constructions agricoles, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.

- En secteur Ap : seuls sont autorisés :

- La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels, non soumises à déclaration préalable de travaux ou permis de construire, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site.
- Les installations nécessaire au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux.
- Les projets d'énergies renouvelables, à la condition :
  - de ne pas engendrer d'impacts négatifs significatifs sur les continuités écologiques ;
  - dans le cas d'installations hydroélectriques, de ne pas remettre en cause la continuité aquatique et humide du cours d'eau dans lequel elle s'insère et si une analyse écologique et des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont réalisées par la maitrise d'ouvrage.

S'il y a présence d'une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d'entretien, notamment liées à des modalités de gestion d'intérêt public sont autorisés.

- En secteur Ax : sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées à l'hébergement, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'entrepôt ou aux bureaux. Les constructions nouvelles destinées au logement ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à une activité existante dans le secteur. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1. Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " bâtiments autorisés à changer de destination " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Le changement de destination sera autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve de respecter **toutes** les conditions ci-dessous :
    - Emprise au sol minimum du bâtiment de 40 m².
    - Ne pas être une ruine.
    - Justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie.
    - Ne pas nuire à l'activité agricole.

2. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

A-13-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

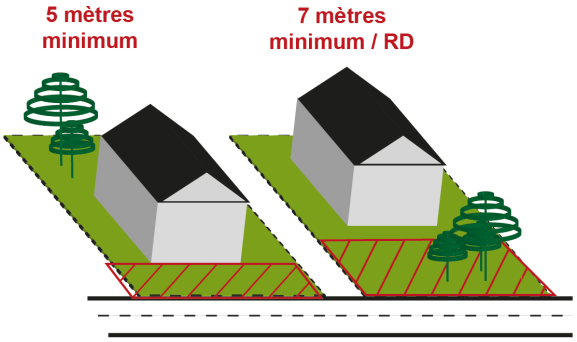
L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	• R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales, • R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des autres voies. Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	**Pour la zone A proprement dite et les différents secteurs, à l'exception du secteur Ax** : • Pour les constructions à usage agricole : R2 au moins égal à 5 mètres • Pour les autres constructions : R2 au moins égal à 3 mètres. • Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. **En secteur Ax** : R2 supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres. Pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	Pour les constructions agricoles : R3 non réglementé. R3 supérieur ou égal à 6 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…), aux piscines. Cf. Dispositions de l'article 2.

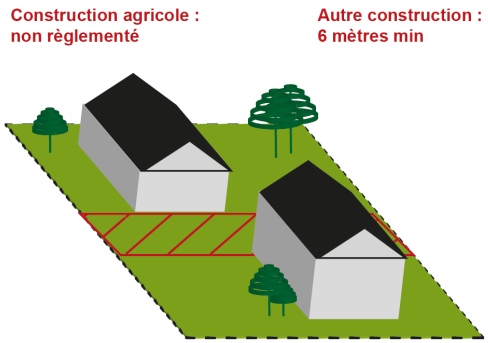
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	**En secteur Ax :** • R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. • Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.
Emprise au sol	**En secteur Ah** : 50% maximum. **En secteur Ax** : 70% maximum.
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	**En secteur Ah** : au minimum 40%. **En secteur Ax** : au minimum 30%.
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1) Non règlementé pour les constructions à usage agricole. **En secteur Ay** : H inférieure ou égale à 10 mètres. **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

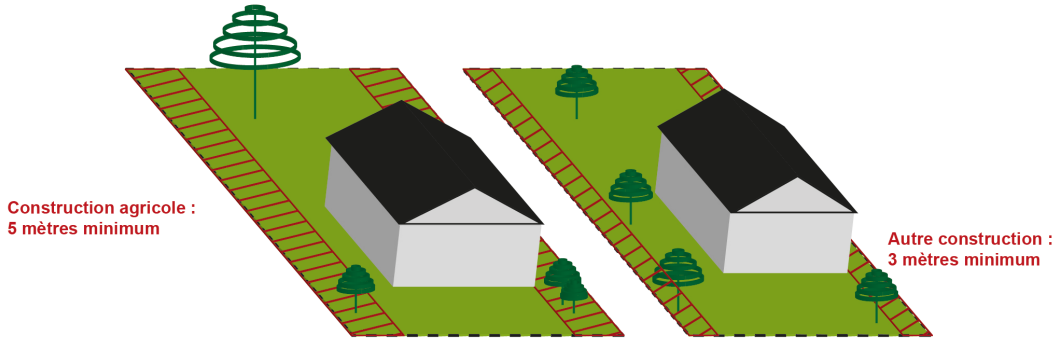
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



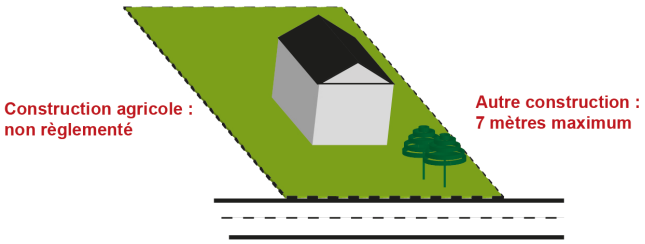
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (H) des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantations différentes
Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A CONSERVER, A RESTAURER ET A METTRE EN VALEUR

Les projets de réhabilitation, et les projets de changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes:

• Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,

> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

• Dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,

> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres…).

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou on prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

B. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

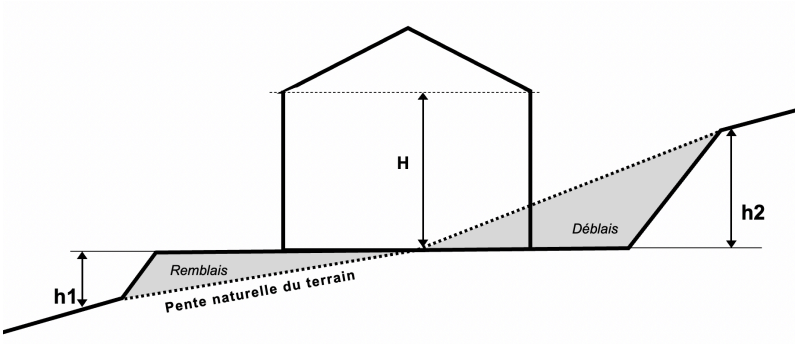
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

C. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions
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 est interdit.
Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.
L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.
- pour les constructions agricoles.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans le secteur Ax, lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, les hauteurs imposées ci-dessus pourront être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

Clôtures agricoles

Les clôtures implantées en zone agricole, naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équins.
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine.
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.

- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

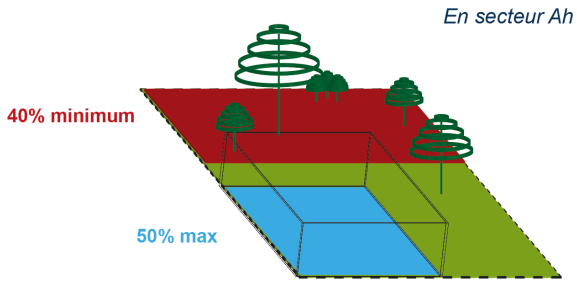
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> En secteur Ah, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

- <u>En secteur Ap :</u>

- tout arrachage de haie doit être prioritairement évité, et à défaut, être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, de préférence connecté à une autre haie. Dans les zones de pentes, la création d'une haie dans le cadre d'une compensation devra favoriser une orientation perpendiculaire à la pente, afin de limiter l'érosion et la perte de sols.
- la ripisylve doit être conservée. Seules les opérations d'entretien sont autorisées. Si un linéaire devait être détruit, il devra être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, le long du même cours d'eau ou d'un de ses affluents.
- La destruction d'un arbre isolé devra être compensé par la replantation d'un arbre au sein du réservoir ou de l'espace relai impacté.
- La destruction d'une mare devra également être compensée par la recréation d'une mare au sein du réservoir et de l'espace relai impacté.
- Toute gestion de maintien des pelouses sèches (y compris abattage d'arbres, de haies, etc.) est autorisée, à partir du moment où elle est favorable à la biodiversité in situ.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre <u>supérieures ou égales à 10 places</u> seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.
Pour les livraisons :
> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
> si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*****
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*****
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

A-13-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur minimale de 3,00 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

13. SECTEUR 3 : ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone naturelle et forestière dite " zone N "couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Vocation générale de la zone

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturelle de la zone et la préservation de l'environnement.

La zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone N est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter **à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

La zone N peut être concernée par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre l'espace construit et les zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone N peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone N comprend :

- **un secteur Nca**, correspondant aux secteurs d'exploitation des carrières où les installations nécessaires à cette activité sont autorisées ;
- **un secteur Ne**, correspondant aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer ;
- **un secteur Nh**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

- **un secteur Nj**, correspondant aux espaces naturels où les installations nécessaires à la constitution et l'entretien de jardins familiaux sont autorisées.
- **un secteur NL**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.
- **un secteur Np,** correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.;
- **un secteur Npv**, correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée ;
- **un secteur Nt**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques sont autorisées (camping, villages de vacances, Parc Résidentiel de Loisirs…) ;
- **un secteur Nx**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).

N-14-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N 1.2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. CONDITONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- Les opérations prévues en emplacement réservé.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

- Les installations solaires :

  - les projets agrivoltaïques tels que définis à l'article L.314-36 du Code de l'énergie en application de l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme.
  - Les installations solaires domestiques d'une surface maximale de 100 m², implantées sur l'unité foncière d'une habitation existante ou d'une activité autorisée dans la zone.
  - Les installations solaires implantées sur les toitures des constructions.

- Les installations classées liées aux activités autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

- Les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique.

- Constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à hauteur de :

- 30% d'emprise au sol supplémentaire ;
- Ou 60 m² d'emprise au sol supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée.

La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

- Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

- Les constructions annexes d'une habitation existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient :

- Au nombre de 3 maximum,
- Et implantées à proximité de l'habitation préexistante :
  - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation,
  - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives par rapport au point le plus proche de l'habitation,
  - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte…), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte, ...

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus:

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour animaux domestiques qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation.

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Par ailleurs, l'emprise au sol d'une annexe (abris de jardins ou d'animaux, garages), hors piscine, doit être inférieure ou égale à 50 m².

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière, il sera recherché une implantation regroupée des nouvelles constructions avec les bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf pour des raisons sanitaires et techniques.

Les sièges d'exploitation agricole devront s'implanter à proximité de l'exploitation lorsque la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité.

- Les éoliennes domestiques, à condition :
    - Qu'elles soient liées à une construction existante ou à une activité autorisée dans la zone.
    - Que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 12 mètres.
    - Que la distance horizontale calculée pour leur recul par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.

- **En plus des alinéas précédents, sont admises dans le secteur Nca**, ne sont autorisées que les installations nécessaires à l'exploitation des carrières et aux activités de transit, de stockage et recyclage des matériaux issus des carrières et des filières BTP et VRD.

- **En secteur Nh,** sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions nouvelles destinées à l'habitation et le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce d'artisanat, des constructions existantes.

- **En secteur Ne** : ne sont autorisées que les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

- **En secteur Nj :** ne sont autorisées que les installations nécessaires à la constitution et l'entretien de jardins familiaux.

- **En zone NL,** ne sont autorisés que :
    - Les aménagements et installations de loisirs ;
    - Les constructions et installations nécessaires à l'accueil du public.

- En secteur Np : seuls sont autorisés :
- La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels, non soumises à déclaration préalable de travaux ou permis de construire, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site.
- Les installations nécessaire au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux.
- Les projets d'énergies renouvelables, à la condition :
    - de ne pas engendrer d'impacts négatifs significatifs sur les continuités écologiques ;
    - dans le cas d'installations hydroélectriques, de ne pas remettre en cause la continuité aquatique et humide du cours d'eau dans lequel elle s'insère et si une analyse écologique et des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont réalisées par la maitrise d'ouvrage.

S'il y a présence d'une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d'entretien, notamment liées à des modalités de gestion d'intérêt public sont autorisés.

- **En secteur Npv :** seules les constructions et installations nécessaire au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque sont autorisées.

- En secteur Nt : sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existants aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, et d'être compatible avec le caractère naturel du site :

- Les constructions nécessaires aux campings, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances ;
- Les constructions permanentes à vocation touristiques et de loisirs, ainsi que les équipements nécessaires à leur accompagnement ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage d'habitation et annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantés dans la zone.

- **En secteur Nx :** sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'entrepôt ou aux bureaux. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1 Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " bâtiments autorisés à changer de destination " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Le changement de destination sera autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve de respecter toutes les conditions ci-dessous :

- Emprise au sol minimum du bâtiment de 40 m².
- Ne pas être une ruine.
- Justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie.
- Ne pas nuire à l'activité agricole.

2 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

N-14-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes
Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies **(R1) :** le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible **(H) :** la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)
Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre épar rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

Règles applicables aux constructions existantes :
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions règlementaires particulières ».

Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

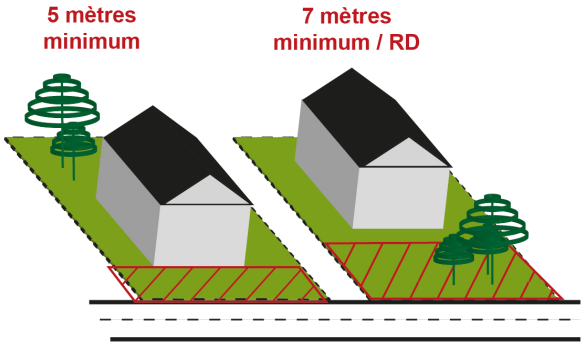
L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Toutes les constructions doivent être édifiées à : • R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales, • R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des voies. Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	**Pour la zone N proprement dite et les différents secteurs, à l'exception des secteurs NL, Nt et Nx** : • R2 supérieur ou égal à 4 mètres. • Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc… peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus. **En secteurs NL et Nt** : R2 supérieur ou égal à 4 mètres. **En secteur Nx** : R2 supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres. Pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel : • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. • L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 6 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin…) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², aux piscines. Cf. Dispositions de l'article 2.

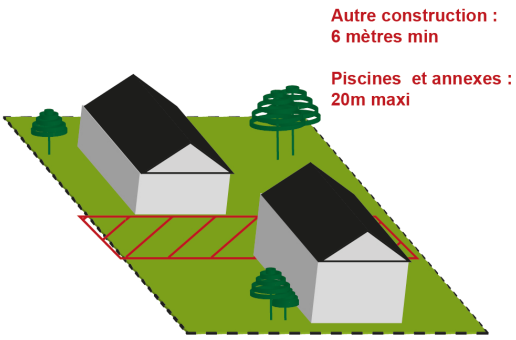
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	**En secteur Nx :** • R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. • Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.
Emprise au sol	**En secteur Nh** : 40% maximum. **En secteur NL** : 40% maximum. **En secteur Nt** : 50% maximum. **En secteur Nx** : 70% maximum.
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	**En secteur Nh** : au minimum 40%. **En secteurs NL et Nt** : au minimum 40%. **En secteur Nx** : au minimum 30%.
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1). Non règlementé pour les constructions à usage agricole **En secteurs NL et Nt** : H inférieure ou égale à 7 mètres. **En secteur Nx** : H inférieure ou égale à 10 mètres. **Annexes :** • **Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport)**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

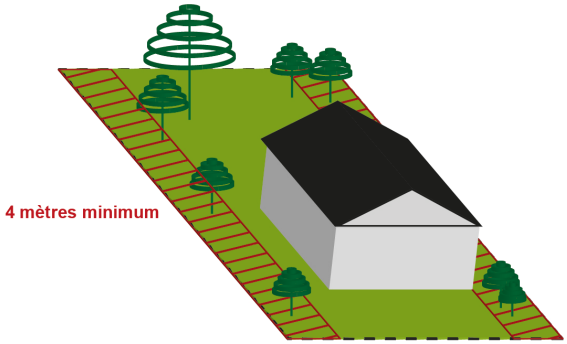
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



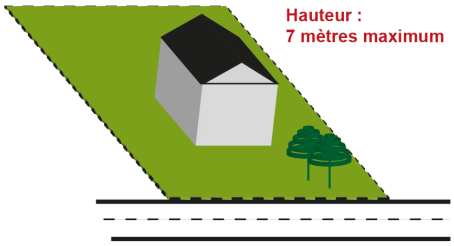
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (H) des constructions



B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, tels que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications…

Hauteurs différentes
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
du toit.

L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager
Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....
L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.
Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A CONSERVER, A RESTAURER ET A METTRE EN VALEUR

Les projets de réhabilitation, et les projets de changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes:

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,
> les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

- Dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres…).
> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou on prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

B. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales des constructions
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :
> Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
> Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
> Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
> Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

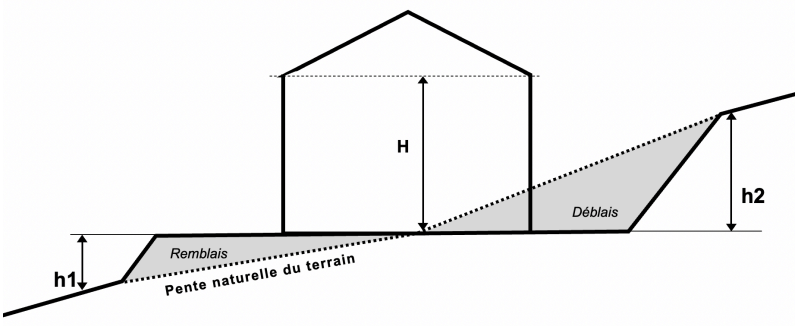
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

C. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

Façades des constructions
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 est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe.**

Toitures des constructions
Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.
Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.
On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.
L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, …. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction

initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.
- pour les constructions du secteur Nt, ainsi que pour les constructions à usage agricole et forestier.

Clôtures et portails
- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.
Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :
- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité…).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les secteurs Nx et Nca, lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, les hauteurs imposées ci-dessus pourront être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.

> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

Clôtures agricoles

Les clôtures implantées en zone agricole, naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équins.

- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine.
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

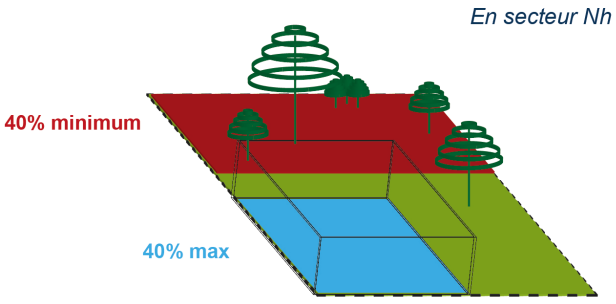
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
> En secteur Nh, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)



Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

- <u>En secteur Np :</u>

- tout arrachage de haie doit être prioritairement évité, et à défaut, être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, de préférence connecté à une autre haie. Dans les zones de pentes, la création d'une haie dans le cadre d'une compensation devra favoriser une orientation perpendiculaire à la pente, afin de limiter l'érosion et la perte de sols.
- la ripisylve doit être conservée. Seules les opérations d'entretien sont autorisées. Si un linéaire devait être détruit, il devra être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, le long du même cours d'eau ou d'un de ses affluents.
- La destruction d'un arbre isolé devra être compensé par la replantation d'un arbre au sein du réservoir ou de l'espace relai impacté.
- La destruction d'une mare devra également être compensée par la recréation d'une mare au sein du réservoir et de l'espace relai impacté.

Toute gestion de maintien des pelouses sèches (y compris abattage d'arbres, de haies, etc.) est autorisée, à partir du moment où elle est favorable à la biodiversité in situ.

D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques

nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.
> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

D. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

E. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Habitation</td><td rowspan="3">Logement</td><td>Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre</td><td>Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de
400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.</td></tr>
<tr><td>Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td>Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.</td><td>Aucune place exigée</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Équipement d'intérêt public</td><td>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Exploitation Agricole et forestière</td><td>Exploitation Agricole et forestière</td><td colspan="2">Pas de norme imposée.</td></tr>
</table>

N-14-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
> de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

C. DIMENSION DES ACCES

> Les accès ont une largeur minimale de 3,00 m avec une circulation en sens unique alterné ;
> Les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :
> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :
> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc…).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.

3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

4. Règles particulières

a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.
La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

ANNEXE 1 : PALETTE RAL

ZONE ANNEXE

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1013 Perl white, Blanc perl	468	6 9 24 0	e5dfcc
ral 1014 Ivory, Ivoire	467	9 15 34 0	dfcea1
ral 1015 Ivoire clair	726	0 6 18 6	e6d9bd
ral 9001 Cream white, blanc cream	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da
ral 9002 Gray white, blanc gris	420	13 9 13 0	dadbd5
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6
ral 9018 Blanc Papyrus	428	20 10 15 0	cbd2d0

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1011 Beige brun	723	0 38 94 18	af8552
ral 1019 Gris beige	479	31 43 47 0	a6937b
ral 3003	704	24 100 97 21	870a24
ral 3004	491	30 99 80 37	6c1b2a
ral 3005	490	36 94 73 50	581e29
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 3009	181	31 88 84 37	6d312b
ral 3011	1815	28 99 96 29	791f24
ral 3013	484	21 98 100 12	992a28

ral 6000	568	97 30 70 15	327663
ral 6001	349	100 30 100 21	266d3b
ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f
ral 6017	364	87 23 100 9	4d8542
ral 6024	348	100 19 89 7	008455
ral 6026	2735	100 94 0 0	005c54
ral 6028	3305	92 43 69 37	2e554b
ral 6029	349	100 28 97 20	006f43
ral 6032	3288	100 0 56 18	00855a

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

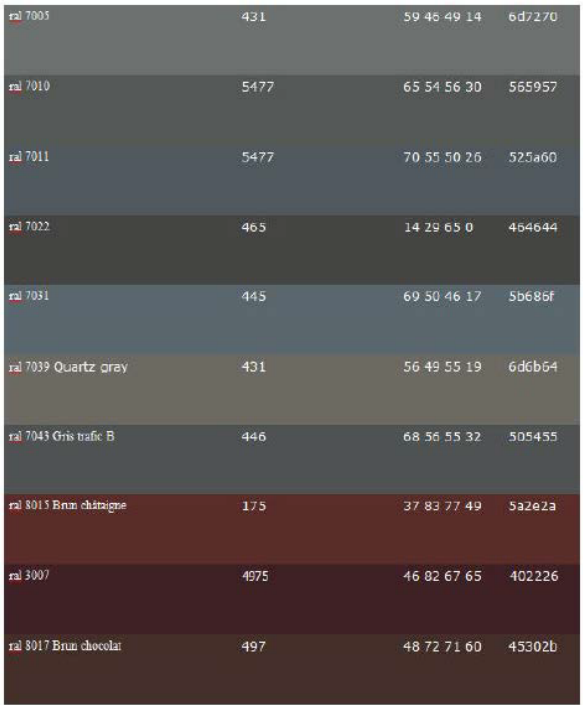
ral 6033	569	92 25 52 5	3f8884
ral 6034	624	66 12 31 0	75adb1
ral 7000	424	58 38 36 4	798790
ral 7001	444	49 34 31 1	8c969f
ral 7004	423	42 34 31 1	999a9f
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7006	Warm Gray, Gris chaud 11	48 51 60 20	766a5d
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7012	445	68 53 50 24	575e62
ral 7015	446	71 60 51 32	4c5057
ral 7022	465	14 29 65 0	464644

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b
ral 8007 Brun chevreuil	478	36 72 91 37	6b442a
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 85 82 42	64312a
ral 8015 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b

ral 7023	424	52 49 49 8	7f8279
ral 7024	432	71 61 52 36	484b52
ral 7030	416	0 0 15 51	919089
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7035	421	23 14 17 0	c4caca
ral 7036	Cool gray, Gris froid 8	44 37 36 2	949294
ral 7037	424	53 43 42 7	7e8082
ral 7038 Gris agathe	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7040 Gris fenêtre	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7042 Gris trafic A	430	46 33 35 1	929899
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6

Palette de couleurs tertiaires (bardages)



ZONE ANNEXE

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL (Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

ZONE ANNEXE

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

REGLES GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER

Les bâtiments et formes urbaines remarquables repérés sur le plan de zonage par un symbole, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans compromettre pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
    - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Règles spécifiques au changement de destination :

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur avec le respect :

- **des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,**
- **de leur ordonnancement et de leur volumétrie,**
- **des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.**

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

- **Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.**
- **Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.**

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

- **Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.**

REGLES RELATIVES A LA GESTION DU PETIT PATRIMOINE LOCAL

Règles générales :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
    - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE LOCAL AU SENS DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
AHa1	a1	patrimoine bâti	Édifice (château) + parc	Bourrou
AHa2	a2	patrimoine bâti	Édifice (tour-pigeonnier)	Bourrou
AHa3	a3	patrimoine bâti	Édifice (église)	Bourrou
AYa1	a1	patrimoine bâti	Édifice (bâtisse) + parc	Fouleix
AYa2	a2	patrimoine bâti	Édifice (bâtisse) + abords	Fouleix
AZa1	a1	patrimoine bâti	Ensemble bâti	Grun-Bordas

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BCa1	a1	patrimoine bâti	Corps de ferme et parc au lieu-dit la Couture	Manzac-sur-Vern
BCa1	a1	patrimoine bâti	Corps de ferme et parc au lieu-dit le Poteau	Manzac-sur-Vern
BMa1	a1	patrimoine bâti	Ensemble bâti	Saint-Amand-de-Vergt
BOa1	a1	patrimoine bâti	Chartreuse	Saint-Crépin-d'Auberoche
BTa1	a1	patrimoine bâti	Édifice (domaine)	Saint-Maime-de-Péreyrol
BTa2	a2	patrimoine bâti	Édifice (tour)	Saint-Maime-de-Péreyrol
BUa1	a1	patrimoine bâti	Édifice (château) + parc	Saint-Michel-de-Villadeix
BVa1	a1	patrimoine bâti	Édifice (tour féodale)	Saint-Paul-de-Serre
BXa1	a1	patrimoine bâti	Édifice (église) + abords	Salon
BXa2	a2	patrimoine bâti	Édifice (chapelle) + abords	Salon
CDa1	a1	patrimoine bâti	Mairie et jardins	Veyrines-de-Vergt
CDa2	a2	patrimoine bâti	Édifice (domaine) + abords	Veyrines-de-Vergt
CDa3	a3	patrimoine bâti	Édifice (domaine) + abords	Veyrines-de-Vergt
CDa4	a4	patrimoine bâti	Édifice (demeure)	Veyrines-de-Vergt
AOb3	b3	patrimoine paysager	Haie	La Chapelle-Gonaguet
BCb1	b1	patrimoine paysager	Boisement	Manzac-sur-Vern
BMb1	b1	patrimoine paysager	Entité boisé	Saint-Amand-de-Vergt
BUb1	b1	patrimoine paysager	Cèdre	Saint-Michel-de-Villadeix
BUb2	b2	patrimoine paysager	Cèdre	Saint-Michel-de-Villadeix

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
CDb1	b1	patrimoine paysager	Arbres	Veyrines-de-Vergt
CDb2	b2	patrimoine paysager	Arbres	Veyrines-de-Vergt
CDb3	b3	patrimoine paysager	Arbres	Veyrines-de-Vergt
BCc1	c1	petit patrimoine	Pigeonnier	Manzac-sur-Vern
BCc2	c2	petit patrimoine	Pigeonnier	Manzac-sur-Vern
BCc3	c3	petit patrimoine	Porche	Manzac-sur-Vern
BCc4	c4	petit patrimoine	Pigeonnier	Manzac-sur-Vern
BCc5	c5	petit patrimoine	Petite Chapelle	Manzac-sur-Vern
BCc6	c6	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc7	c7	petit patrimoine	Monument aux morts	Manzac-sur-Vern
BCc8	c8	petit patrimoine	Poids public	Manzac-sur-Vern
BCc9	c9	petit patrimoine	Croix	Manzac-sur-Vern
BCc10	c10	petit patrimoine	Croix	Manzac-sur-Vern
BCc11	c11	petit patrimoine	Croix latine simple	Manzac-sur-Vern
BCc12	c12	petit patrimoine	Croix	Manzac-sur-Vern
BCc13	c13	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc14	c14	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc15	c15	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc16	c16	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc17	c17	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc18	c18	petit patrimoine	Cabane	Manzac-sur-Vern
BCc19	c19	petit patrimoine	Lavoir	Manzac-sur-Vern
BCc20	c20	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc21	c21	petit patrimoine	Fontaine	Manzac-sur-Vern
BCc22	c22	petit patrimoine	Lavoir	Manzac-sur-Vern

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
BCc23	c23	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc24	c24	petit patrimoine	Pigeonnier	Manzac-sur-Vern
BCc25	c25	petit patrimoine	Pigeonnier	Manzac-sur-Vern
BCc26	c26	petit patrimoine	Croix de cimetière	Manzac-sur-Vern
BCc27	c27	petit patrimoine	Pigeonnier	Manzac-sur-Vern
BCc28	c28	petit patrimoine	Croix	Manzac-sur-Vern
BCc29	c29	petit patrimoine	Moulin	Manzac-sur-Vern
BCc30	c30	petit patrimoine	Moulin	Manzac-sur-Vern
BCc31	c31	petit patrimoine	Moulin	Manzac-sur-Vern