



Elaboration du PLUi prescrite par D.C.C. des 26/11/2015 et 01/06/2017

Projet de PLUi arrêté par D.C.C. du 24/01/2019

Dossier soumis à Enquête publique du au

PLUi approuvé par D.C.C. du

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

6.2	REGLEMENT SECTEUR 2
------------	--------------------------------

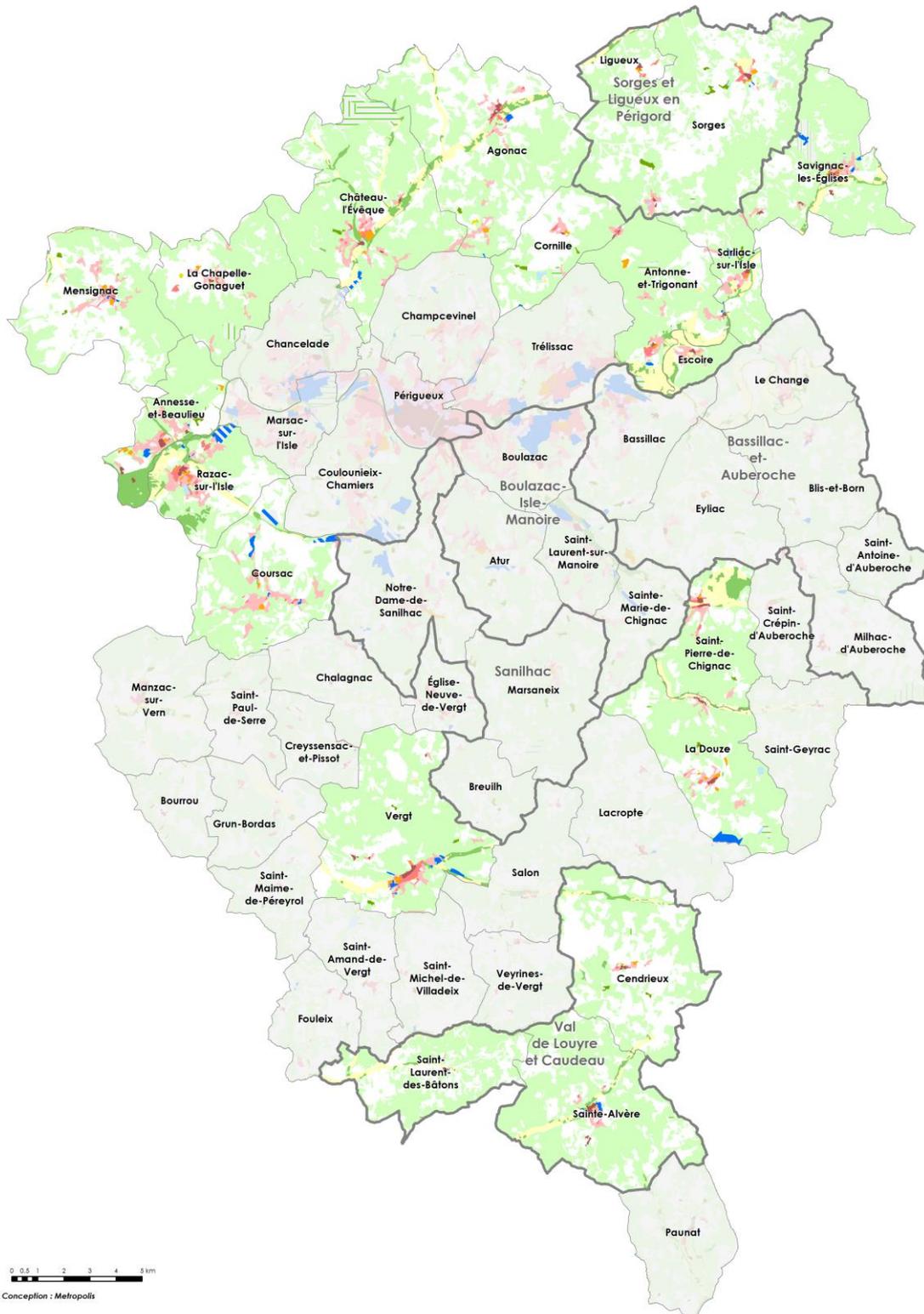
TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
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.....	13
3. SECTEUR 2 : ZONE UB.....	29
4. SECTEUR 2 : ZONE UC.....	45
5. SECTEUR 2 : ZONE UD.....	61
6. SECTEUR 2 : ZONE UE	77
7. SECTEUR 2 : ZONE UT	92
8. SECTEUR 2 : ZONE UY	106
9. SECTEUR 2 : ZONE 1AUh.....	122
10. SECTEUR 2 : ZONE 1AUm.....	136
11. SECTEUR 3 : ZONE 1AUx.....	152
12. SECTEUR 2 : ZONE 1AUy.....	168
13. SECTEUR 2 : ZONE 2AU.....	184
14. SECTEUR 2 : ZONE A	192
15. SECTEUR 2 : ZONE N.....	209
ANNEXE 1 : PALETTE RAL.....	227
ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL	231
(Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).....	231

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'Evêque ;
- Cornille ;
- Coursac ;
- Escoire ;
- La Chapelle Gonaguet ;
- La Douze ;
- Mensignac ;
- Razac-sur-l'Isle ;
- Saint-Pierre de Chignac ;
- Sarliac-sur-l'Isle ;
- Savignac-les-Eglises ;
- 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.
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

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 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 où le stationnement de caravanes est autorisée;

- **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)

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 du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles**.

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.

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 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. 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 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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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 oeuvre 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 à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières ».

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

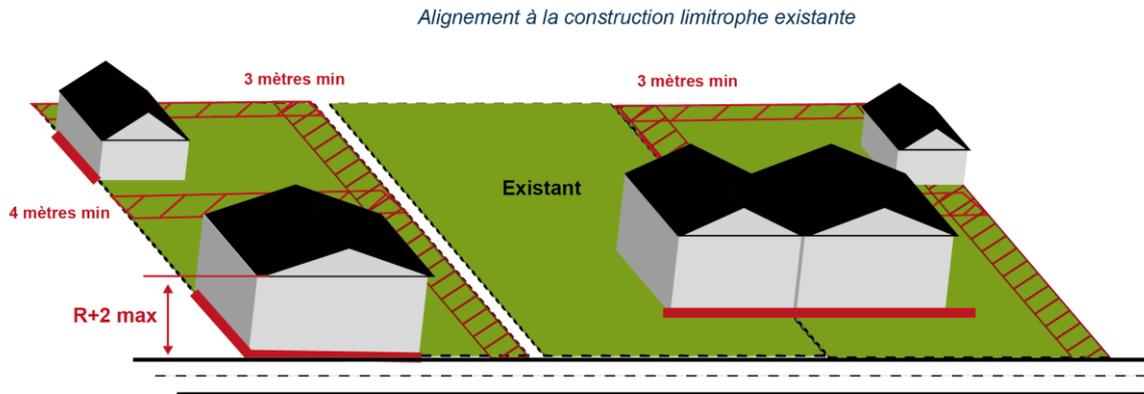
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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	Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales et 3 mètres par rapport aux autres limites.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 mètres
Emprise au sol	Non réglementé

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).

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 édifée 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 édifée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

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 oeuvre 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.

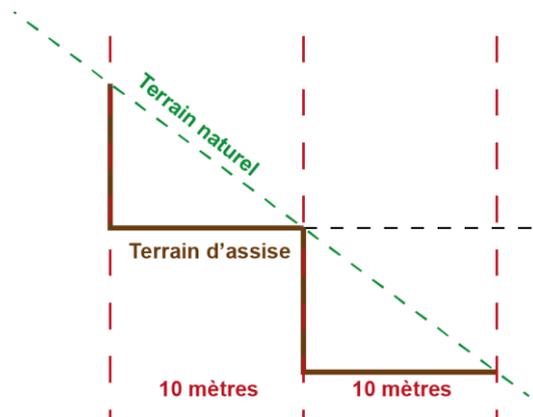
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres. 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.



- Les enrochements sont interdits.

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.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

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

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.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.

Les clôtures sur limites séparatives doivent 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 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.

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

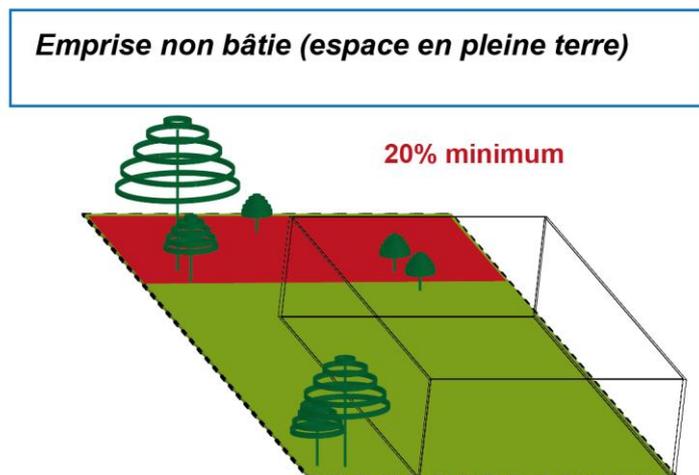
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

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.



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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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'Etat 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'Etat 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

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, 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

> 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 M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 90 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 90 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 90 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
	Hébergement	Par chambre d'hôte	1 place pour 5 logements
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 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement 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.	
	Equipement 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 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m ² 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 10000m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos. 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.

Les 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 :

> pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 75 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;

> pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;

> pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

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.

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 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 manoeuvres 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 de 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 manoeuvres 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 public 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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 du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles**.

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, les caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes 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. 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 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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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 oeuvre 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 à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières »

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

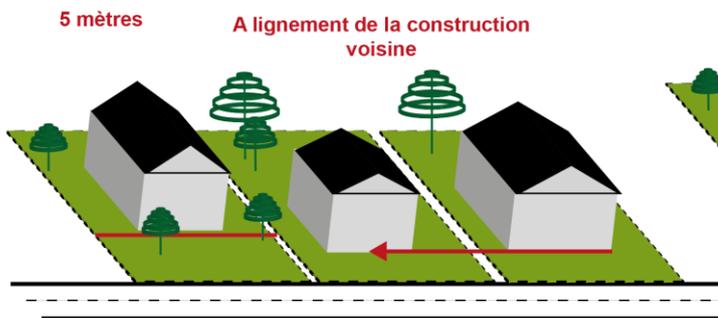
L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

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	R2 égal à 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres

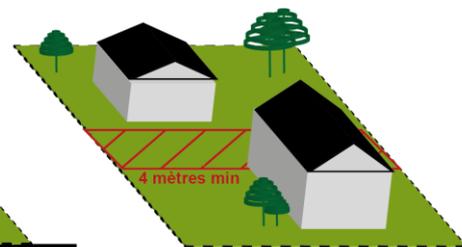
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 mètres
Emprise au sol	60% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	30% minimum
Hauteur (H) des constructions	H doit être inférieure ou égale à 7 mètres (R+1 maximum).

SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



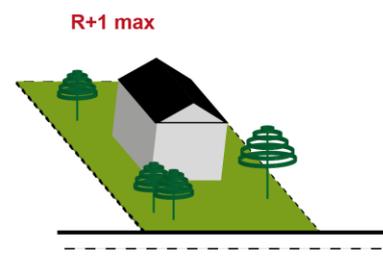
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



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.

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 oeuvre les principes suivants 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.

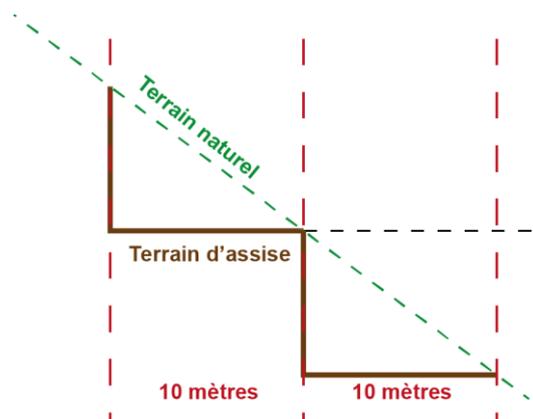
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres. 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.



- Les enrochements sont interdits.

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.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

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

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.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.

Les clôtures sur limites séparatives doivent 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 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.

1. 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.

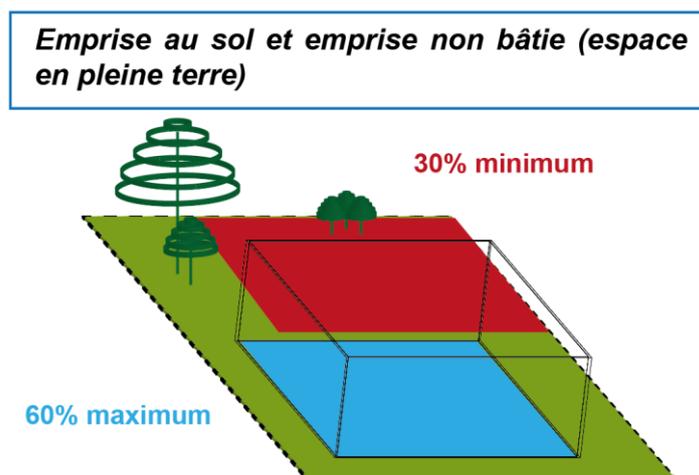
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

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.



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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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.

2. 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'Etat 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'Etat 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

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, 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

> 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 M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 70 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 70 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 70 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 70 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
	Hébergement	Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
		De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements) Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :	
		<ul style="list-style-type: none"> • 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 et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos. 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.

Les 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 :

> pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 75 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;

> pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;

> pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

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.

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 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 manoeuvres 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 de 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 manoeuvres 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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 principale 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 du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles**.

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, les caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes 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. CONDITIONS PARTICULIÈRES 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 à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.

C. CONDITIONS PARTICULIÈRES 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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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 oeuvre 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 à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières »

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

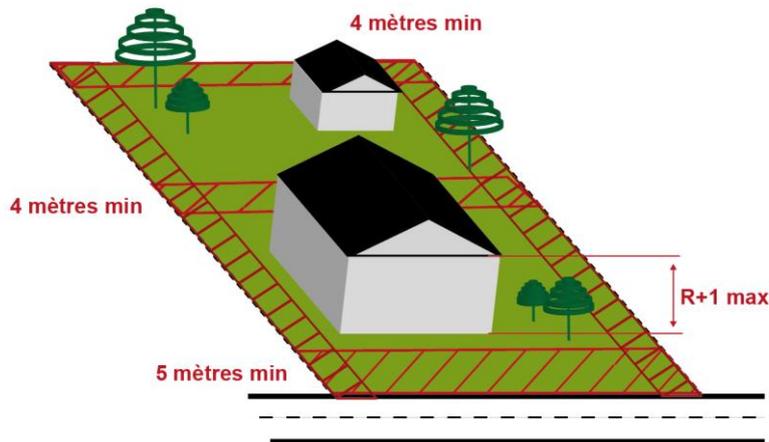
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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)

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.

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 oeuvre 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.

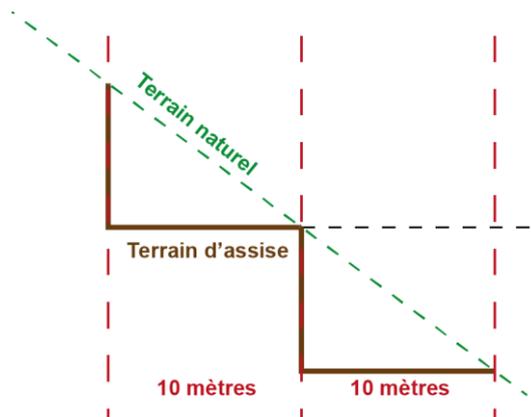
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres. 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.



- Les enrochements sont interdits.

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.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

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

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.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.

Les clôtures sur limites séparatives doivent 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 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.

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.

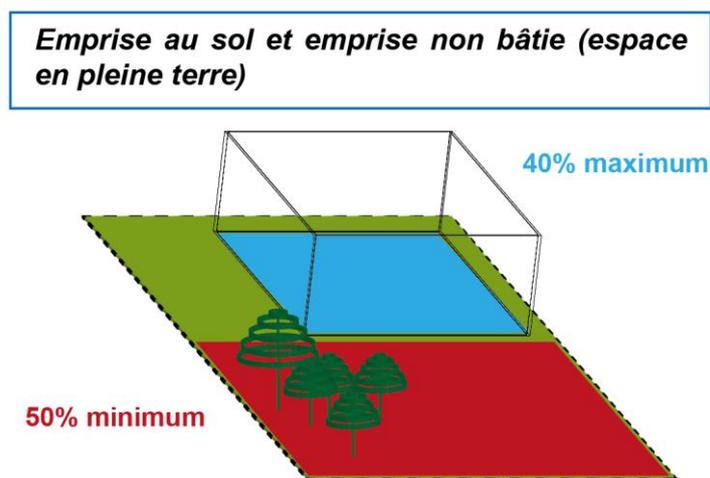
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

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.



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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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'Etat 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'Etat 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 à la date d'approbation du PLUi, 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

> 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 M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 70 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 70 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 70 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 70 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
	Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements	
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place

Commerce et activités de services	artisanat	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
	Equipement 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 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

G. NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destinée à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

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.

Les 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 :

> pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 75 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;

> pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;

> pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

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 .

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 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 manoeuvres 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 de 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 manoeuvres 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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 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 du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles**.

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 :
 - o Industriel
 - o Agricole ou forestière
 - o Artisanal ou commercial
 - o 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, les caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes 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 :
 - o d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - o de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
 - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - o 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. CONDITIONS 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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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 oeuvre 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 à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières »

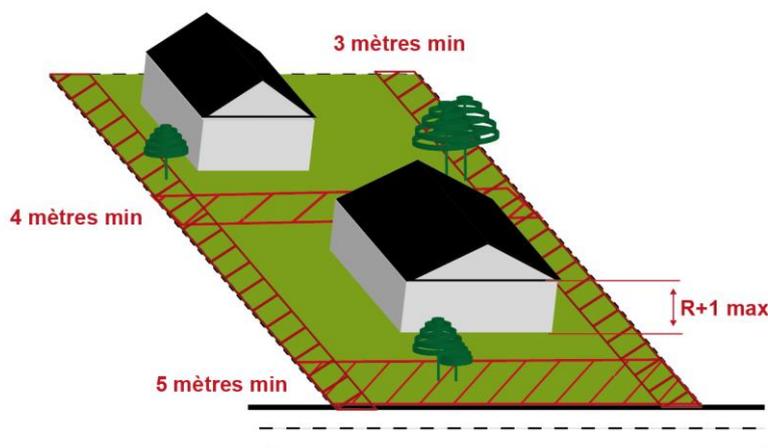
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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	<ul style="list-style-type: none"> • R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • R2 supérieur ou égal à H/2.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1)

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.

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 oeuvre 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.

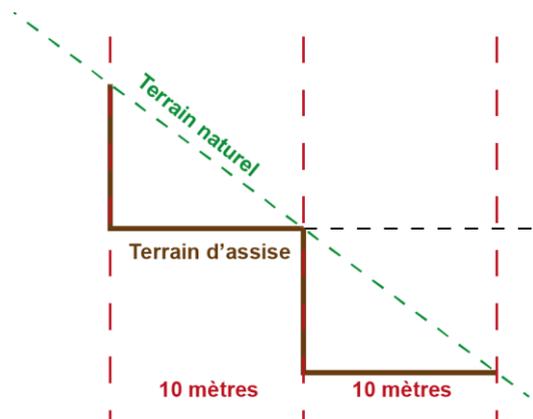
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres. 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.



- Les enrochements sont interdits.

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 pente 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.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

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

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.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.

Les clôtures sur limites séparatives doivent 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 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.

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.

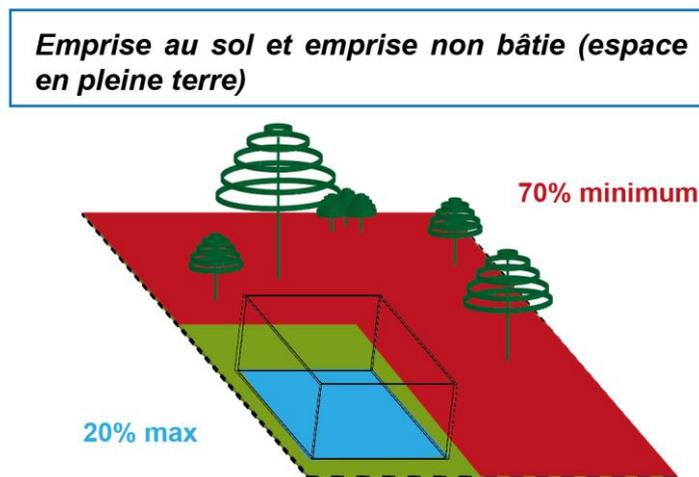
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

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.



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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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'Etat 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'Etat 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 à la date d'approbation du PLUi, 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

> 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 M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 70 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 70 m ² de SP
		Au-delà de 70 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 70 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 70 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.

		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	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
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
	Equipement 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 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	Mini 2 places

H. NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destinée à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

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.

Les 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 :

> pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 75 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;

> pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;

> pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

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 1 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 manoeuvres 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 de 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 manoeuvres 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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 des équipements ou 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.

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 :
 - o Industriel
 - o Agricole ou forestière
 - o Commerces et activités de services autres que celles autorisées au 2.A
 - o D'entrepôt autres que d'intérêt public ou collectif
- 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, les caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes 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 :
 - o d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - o de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
 - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - o 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 :
 - o d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - o 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-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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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 oeuvre 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 à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières »

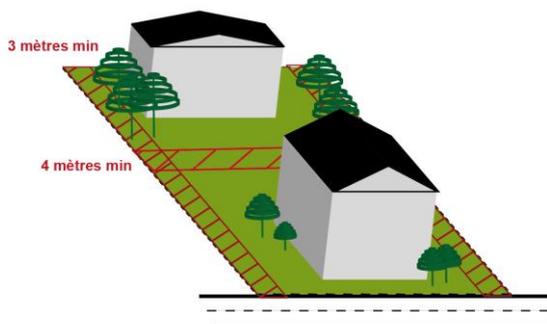
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 réglementé
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 réglementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	20% minimum
Hauteur (H) des constructions	Non réglementé

SCHÉMAS 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 oeuvre 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

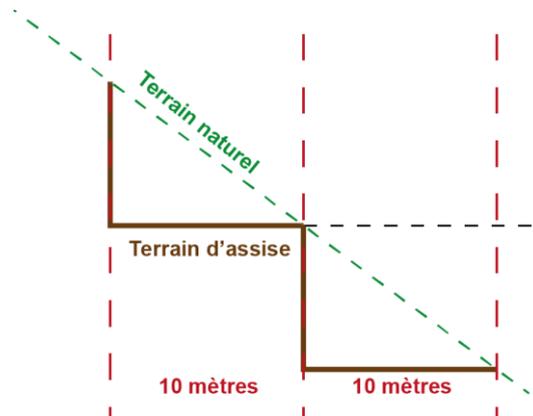
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres. 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.



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.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

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.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.

Les clôtures sur limites séparatives doivent 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 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.

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.

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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, 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

> 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 M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 90 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 90 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 90 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
	Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements	
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement 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.	
	Equipement 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 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m ² 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 DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destinée à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos. 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.

Les 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 :

- > pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 75 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- > pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;
- > pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

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.

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 manoeuvres 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 de 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 manoeuvres 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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 du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles**.

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 :
 - o D'exploitation agricole et forestière
 - o D'habitation
 - o 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, les caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes 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 :
 - o d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - o de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
 - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - o 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 PARTICULIÈRES 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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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 oeuvre 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 :

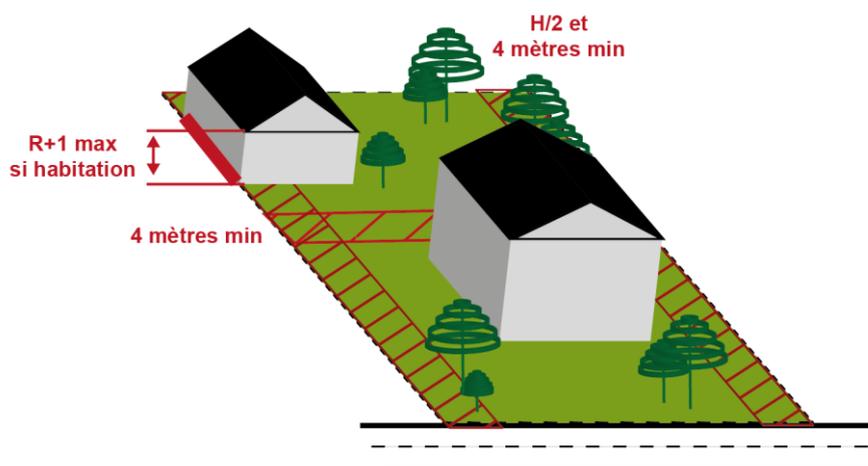
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe «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

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 réglementé
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	R3 supérieur ou égal à 4 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances (garages, abris de jardin, locaux techniques...) aux piscines.
Emprise au sol	Non réglementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	25% minimum
Hauteur (H) des constructions	Non réglementé H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1) pour les habitations



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.

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 oeuvre 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

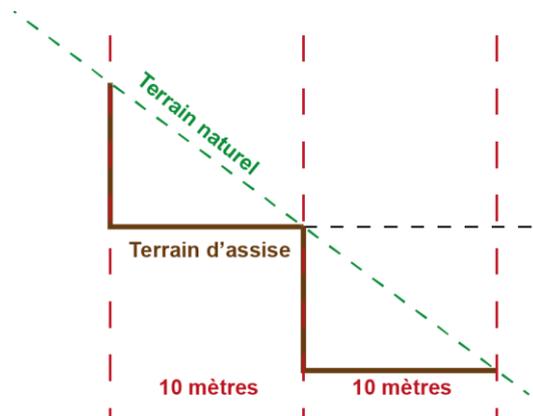
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement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

Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



- Les enrochements sont interdits.

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.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

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

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.

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.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.

Les clôtures sur limites séparatives doivent 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 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.

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.

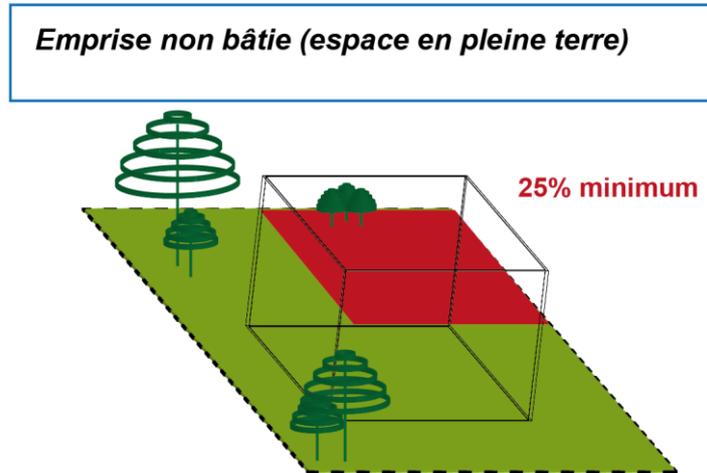
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

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.



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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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'Etat 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'Etat 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 à la date d'approbation du PLUi, 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

Non réglementé

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 M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
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 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • 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 DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos. 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.

Les 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 :

> pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 75 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;

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.

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 manoeuvres 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 manoeuvres 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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 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 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). 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-Eglises 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 peut être soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles**.

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.

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.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs, des caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes 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 100m² 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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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 oeuvre 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 :

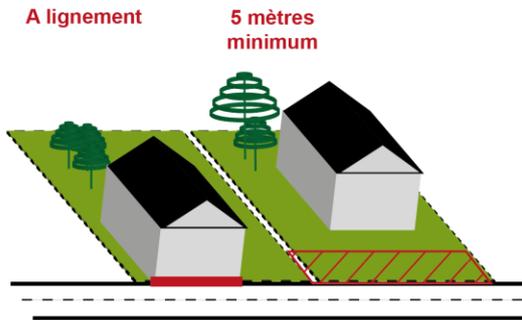
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe «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

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

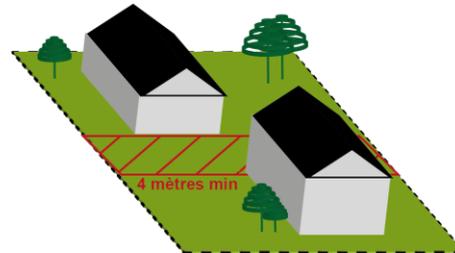
L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> R3 supérieur ou égal à H/2 ou 4 mètres minimum.
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum
Hauteur (H) des constructions	<ul style="list-style-type: none"> H inférieure ou égale à 13 mètres

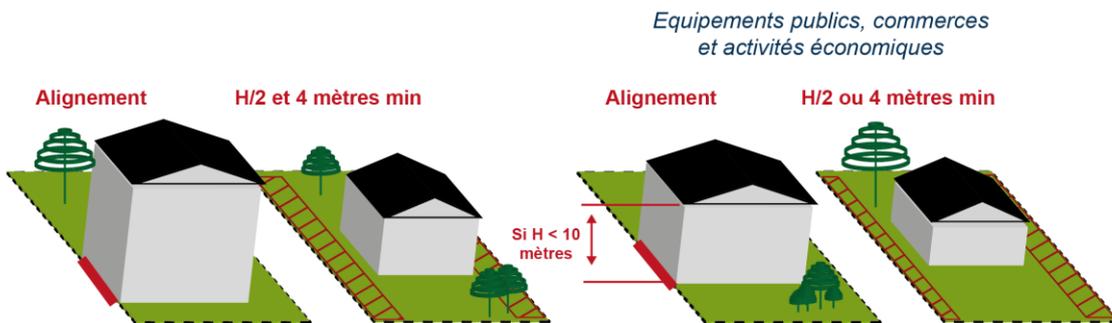
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



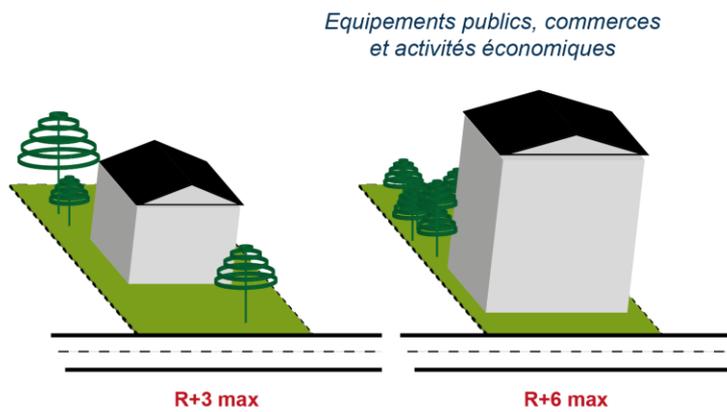
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (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 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 oeuvre les principes suivants 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.

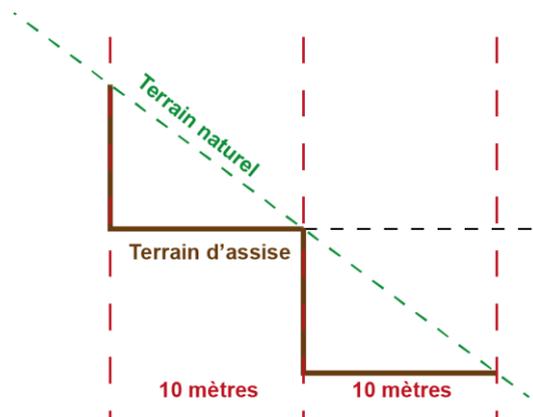
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres. 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.



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.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

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.

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.

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.

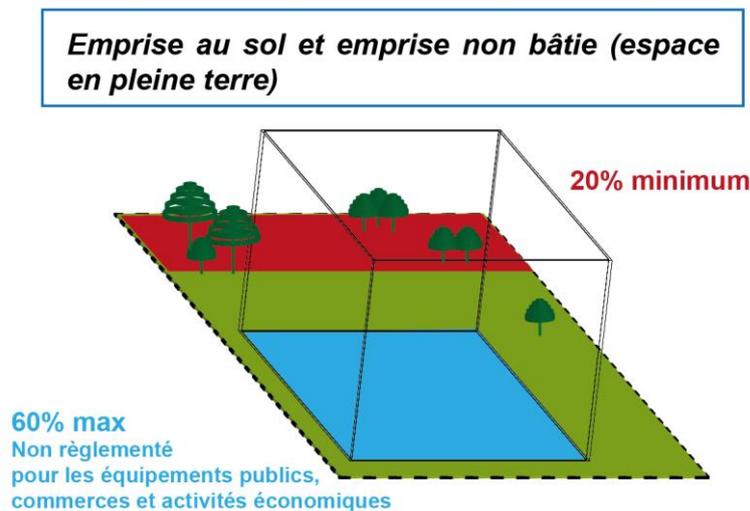
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

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.



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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, 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

> 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 M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Hébergement	100m ²	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel	Mini 1 place

	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
	Equipement 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 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

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.

Les 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 :

> pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 75 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;

> pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

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.

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 manoeuvres 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 manoeuvres 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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 soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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 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 1AUh comprend des formes différentes en fonction de la morphologie urbaine attendue et des contraintes existantes sur site (topographie, etc...). Les attentes en matière de morphologie urbaine et d'implantation des constructions doivent obligatoirement être croisées avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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 :
 - o D'exploitations agricoles et forestières ;
 - o De commerces et d'activités de service ;
 - o 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 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 :
 - o d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - o de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
 - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - o 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. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

A. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.

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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot pour les opérations de plus de 600m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division parcellaire et s'ils sont complétés d'un règlement. A

l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en oeuvre 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 à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières »

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 obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.

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.

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 oeuvre les principes suivants 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, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

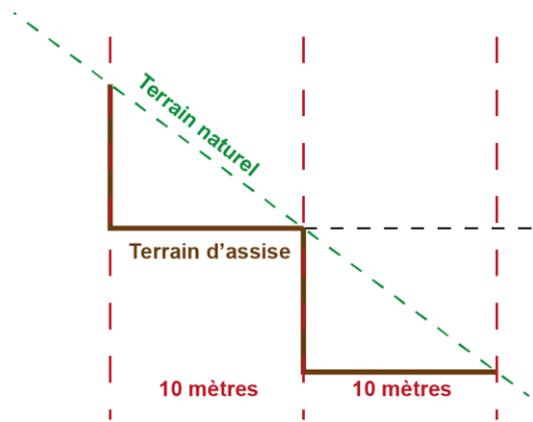
Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),

- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



- Les enrochements sont interdits.

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.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

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

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.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.

Les clôtures sur limites séparatives doivent 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 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.

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 dans les dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.

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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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'Etat 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'Etat 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 M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 90 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Au-delà de 90 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 90 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.

		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
	Equipement 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 DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destinée à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos. 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.

Les 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 :

> pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;

> pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

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.

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 1 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 manoeuvres 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 de 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 manoeuvres 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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 du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles**.

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.

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, les caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes 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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (**ES**) et à leur implantation (**R1**, **R2**) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot pour les opérations de plus de 600m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division parcellaire et s'ils sont complétés d'un règlement. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en oeuvre 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 à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières »

3. 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 obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.

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.

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.

4. 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 oeuvre 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.

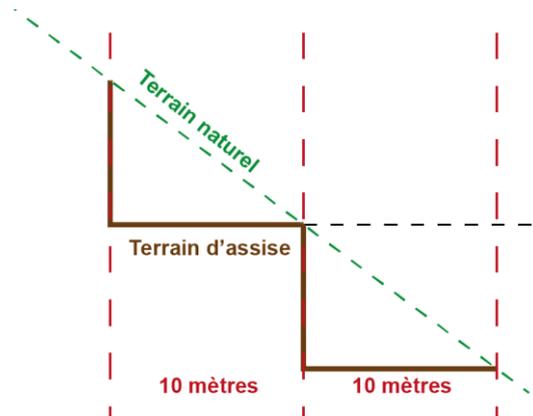
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres. 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.



- Les enrochements sont interdits sauf pour les constructions à usage d'activités, de commerce et d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

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 présenter 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.

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.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

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

Toutefois, sous réserve de leur insertion dans l'environnement, 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 ;
- pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.

Les clôtures sur limites séparatives doivent 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 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.

5. 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 dans les dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.

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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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.

6. 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'Etat 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'Etat 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

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, 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

> 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 M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 70 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 70 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 70 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 70 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
	Hébergement	Par chambre d'hôte	1 place pour 5 logements
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 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
	Equipement 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 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place

	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

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.

Les 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 :

- > pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 75 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- > pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;
- > pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

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.

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 manoeuvres 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 manoeuvres 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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 tertiaire **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 peut être soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles**.

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.

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 decaravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes 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 PARTICULIÈRES 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 100m² 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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot pour les opérations de plus de 600m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division parcellaire et s'ils sont complétés d'un règlement. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en oeuvre 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 à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières »

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

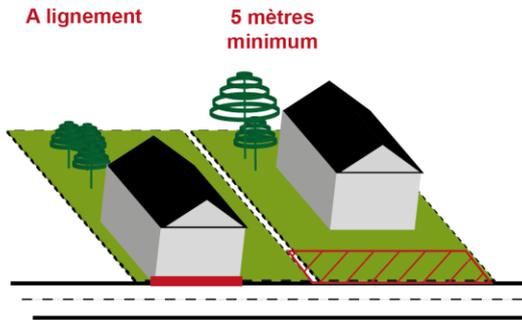
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

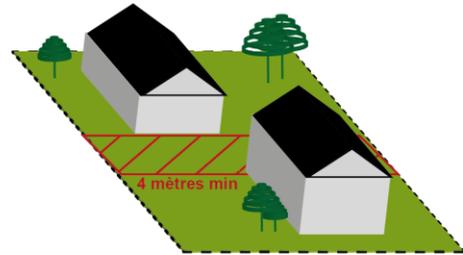
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	<ul style="list-style-type: none"> R3 supérieur ou égal à H/2 ou 4 mètres minimum.
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum

<p>Hauteur (H) des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • H inférieure ou égale à 13 mètres
---	---

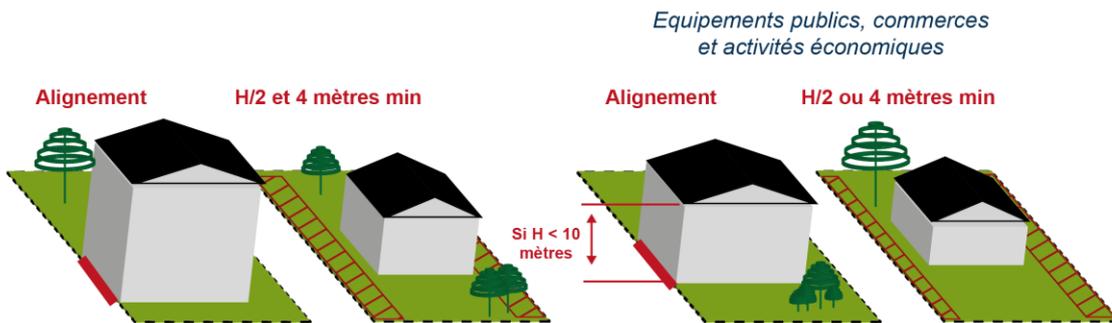
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



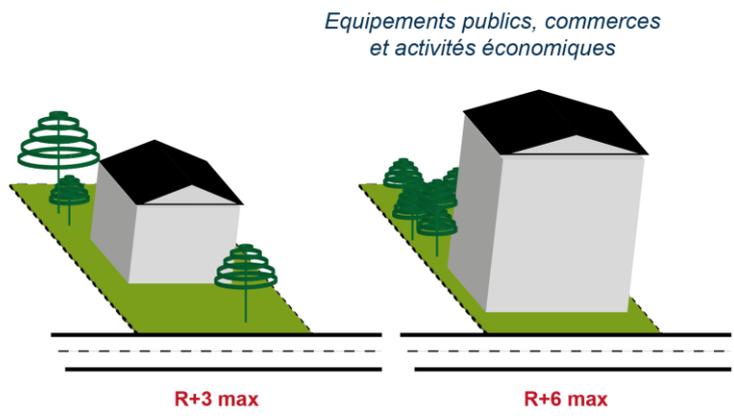
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (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 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 oeuvre les principes suivants 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.

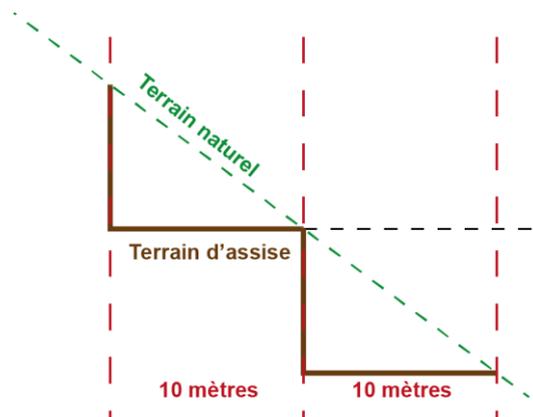
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres. 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.

**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.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

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.

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.

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.

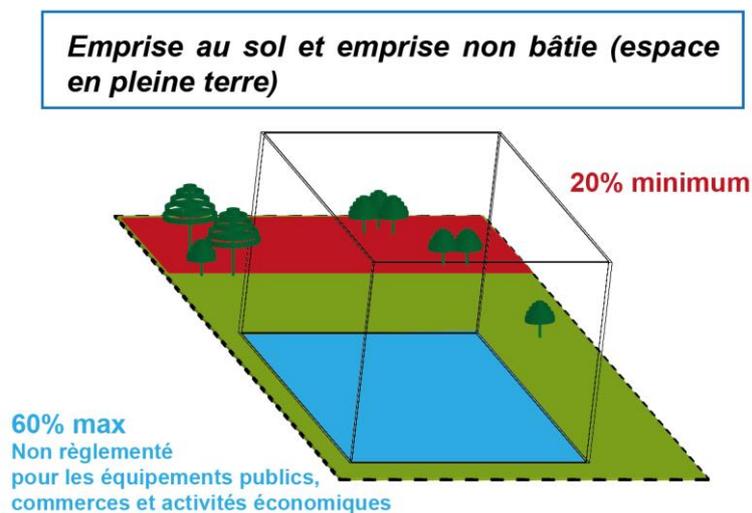
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

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.



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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, 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

> 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 M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Hébergement	100m ²	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
	Equipement 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 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destinée à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

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.

Les 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 :

> pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 75 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;

> pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

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.

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 manoeuvres 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 manoeuvres 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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 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 peut être soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles**.

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.

La zone 1AUy prendra des formes différentes en fonction de la morphologie urbaine attendue et des contraintes existantes sur site (topographie, etc...). Les attentes en matière de morphologie urbaine et d'implantation des constructions doivent obligatoirement être croisées avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Trois niveaux de contraintes réglementaires doivent être pris en considération dans la prise en compte des OAP :

- Principe et/ou programme obligatoire : notion de conformité réglementaire à respecter ;
- Principe et/ou programme soumis à compatibilité : des variantes peuvent être proposées dans le cadre de la mise en œuvre du projet ;
- Principe et/ou programme préconisé : il s'agit de recommandations qui peuvent être ou non respectées.

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 decaravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes 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 100m² 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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par

lot pour les opérations de plus de 600m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division parcellaire et s'ils sont complétés d'un règlement. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en oeuvre 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 à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières »

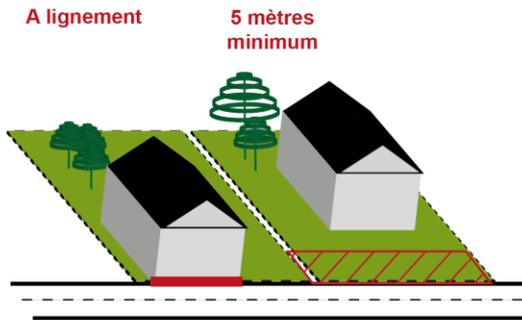
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

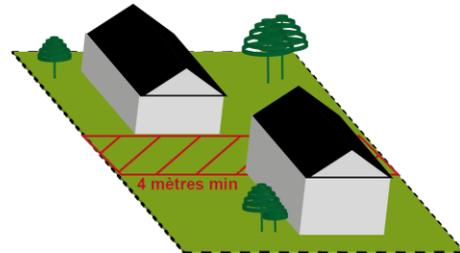
L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> R3 supérieur ou égal à H/2 ou 4 mètres minimum.
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum
Hauteur (H) des constructions	<ul style="list-style-type: none"> H inférieure ou égale à 13 mètres

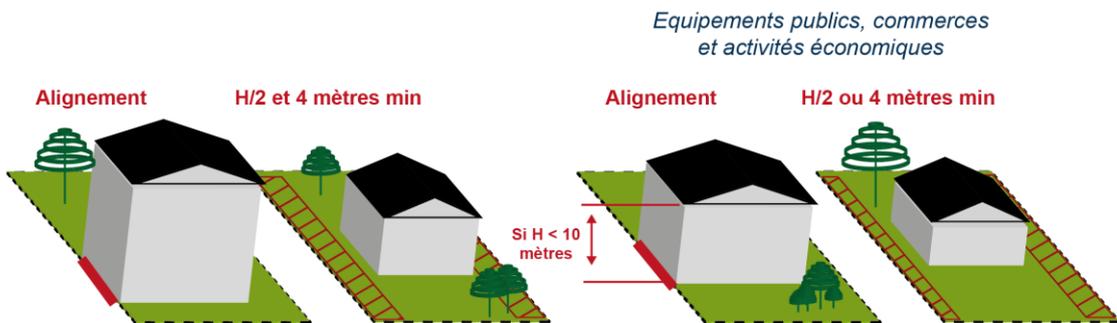
Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques



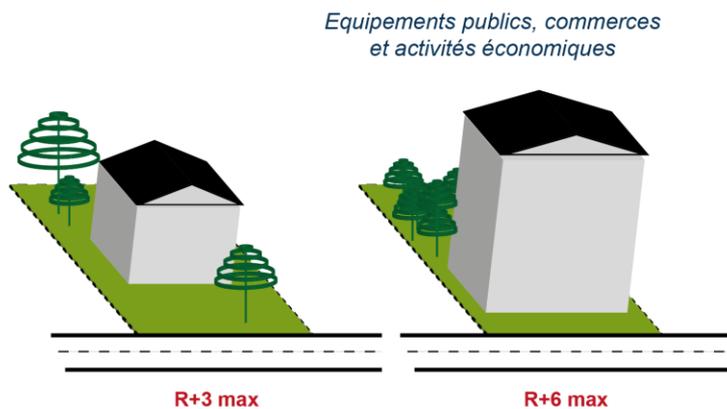
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière



Recul (R2) par rapport aux limites séparatives



Hauteur (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 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 oeuvre 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.

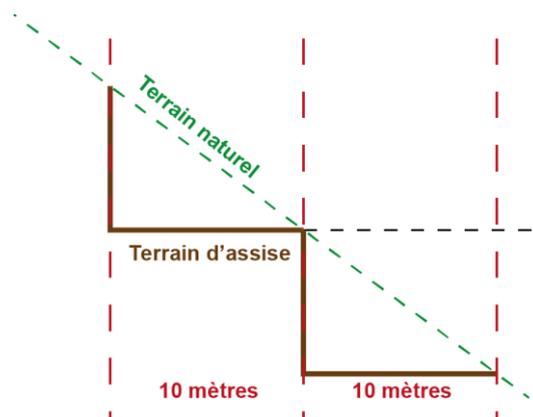
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres. 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.



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.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

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.

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.

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.

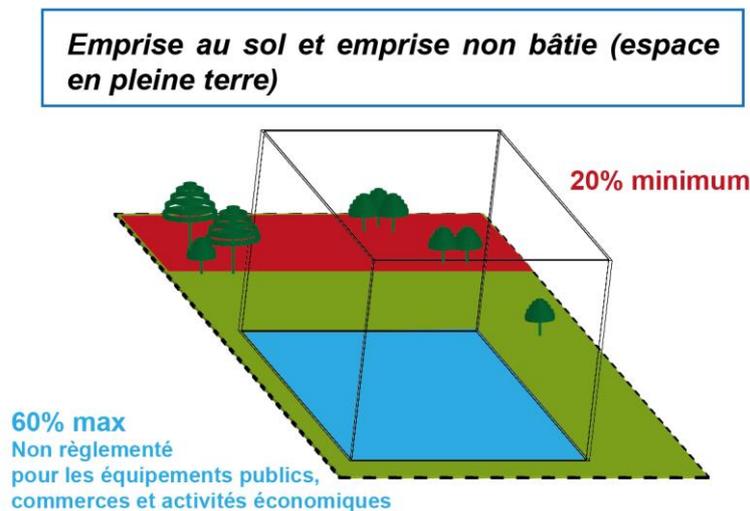
A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

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.



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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, 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

> 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 M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Hébergement	100m ²	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel	Mini 1 place

	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
	Equipement 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 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

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.

Les 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 :

> pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 75 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;

> pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

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.

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 manoeuvres 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 manoeuvres 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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** concerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Hormis les zones 2AU spécifiées dans la liste suivante qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLUi, toutes les autres nécessiteront une révision du PLUi :

- Annesse-et-Beaulieu : secteur 2AU Les Clausaux
- Antonne-et-Trigonant : Secteur 2AU Haut Trigonant
- La Chapelle Gonaguet : Secteur 2AU Le Bourg
- Mensignac : secteur 2AU Les Jarthes

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 peut être soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles**.

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.

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 ».

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 La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
- 2 Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 3 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.
- 4 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).
- 5 Les opérations prévues en emplacement réservé.

- 6 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.
- 7 L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à hauteur de :
 - o 30% de d'emprise au sol supplémentaire ;
 - o Ou 60m² 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.
- 8 Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.
- 9 Les constructions annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
- o - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation
 - o - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives
 - o - 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 :

- o des marges de retrait 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.
- o 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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 oeuvre 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 à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières ».

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
<p>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p>

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<p align="center">R2 au moins égal à 3 mètres.</p> <p>Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p align="center">R3 supérieur ou égal à 6 mètres</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin,...), aux piscines.</p>
Emprise au sol	<p align="center">50% maximum</p>
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	<p align="center">Au minimum 40%</p>
Hauteur (H) des constructions	<p align="center">H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1)</p>

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.

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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire

au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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 du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles**.

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. CONDITIONS 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 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.
 - Les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique.
 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher 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.

- Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.
- Les constructions annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
 - o - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation
 - o - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privées
 - o - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...),

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus:

- o Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- o 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 l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Les sièges d'exploitation agricole devront s'implanter à proximité de l'exploitation lorsque la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité.

- **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, d'hébergement ou de bureau, des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

- **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 nécessaires au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées.

- **En secteur Ap :** seules les installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux.

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 autorisées.

Les projets d'énergies renouvelables pourront être autorisés 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 maîtrise d'ouvrage.

- **En secteur Ay** : seules sont autorisées les extensions et les annexes des constructions ayant déjà une destination de logement, d'hébergement, commerces de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, cinéma, d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau à la date d'approbation du présent PLUi.

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, d'hébergement, de commerce ou de service 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 la démonstration de leur raccordement aux différents réseaux ;
 - de bénéficier d'une défense incendie.
- 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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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 oeuvre 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 à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières ».

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	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p>

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<p>Pour les constructions à usage agricole : R2 au moins égal à 5 mètres Pour les autres constructions : R2 au moins égal à 3 mètres.</p> <p>Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>Pour les constructions agricoles : R3 non réglementé</p> <p>R3 supérieur ou égal à 6 mètres</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin,...), aux piscines.</p>
Emprise au sol	En secteur Ah : 50% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	En secteur Ah : au minimum 40%
Hauteur (H) des constructions	<p>H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1)</p> <p>Non réglementé pour les constructions à usage agricole</p>

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.

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, d'hébergement, de commerce ou de service 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 oeuvre 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 oeuvre 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 oeuvre les principes suivants 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, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

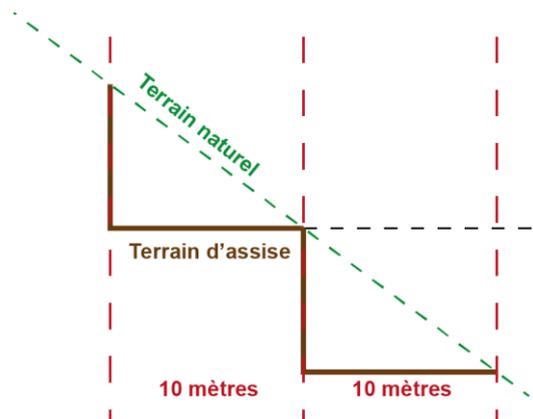
Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),

- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



- Les enrochements sont interdits.

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.

Hormis pour les construction à usage agricole ou forestier, lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte. L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, sous réserve de leur insertion dans l'environnement, 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
- pour les constructions agricoles.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.

Les clôtures sur limites séparatives doivent 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.

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.

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.

- En secteur Ap :

- 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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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'Etat 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'Etat 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 à la date d'approbation du PLUi, 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

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 70 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 70 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 70 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 70 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
	Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements	
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement 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.	
	Equipement 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-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.

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 manoeuvres 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 manoeuvres 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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 du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles**.

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 ou 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 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.;
- **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. CONDITIONS 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 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.
 - Les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique.
 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher 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.

- Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

- Les constructions annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi 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 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.

- **En plus des alinéas précédents, sont admises dans le 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, d'hébergement, ou de bureau, des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

- **En secteur Nca** : n'est autorisé que les installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

- **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** : seules les installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux.

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 autorisées.

Les projets d'énergies renouvelables pourront être autorisés 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 maîtrise d'ouvrage.

- **En secteur Npv** : seules les constructions et installations nécessaires 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** : seules sont autorisées les extensions et les annexes des constructions d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau à la date d'approbation du présent PLUi.

B. CONDITIONS PARTICULIÈRES 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, d'hébergement, de commerce ou de service 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 la démonstration de leur raccordement aux différents réseaux ;
 - de bénéficier d'une défense incendie.
- 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 retrait 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). 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 oeuvre 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 à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières ».

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	<p>Toutes les constructions doivent être édifiées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p>
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<p>R2 au moins égal à 3 mètres.</p> <p>Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>R3 supérieur ou égal à 4 mètres</p> <p>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. Dans ce cas : R3 inférieur ou égal à 20 mètres.</p>
Emprise au sol	En secteur Nh : 40% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	En secteur Nh : au minimum 40%
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1)

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.

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, d'hébergement, de commerce ou de service 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 oeuvre 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 oeuvre 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 oeuvre 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.

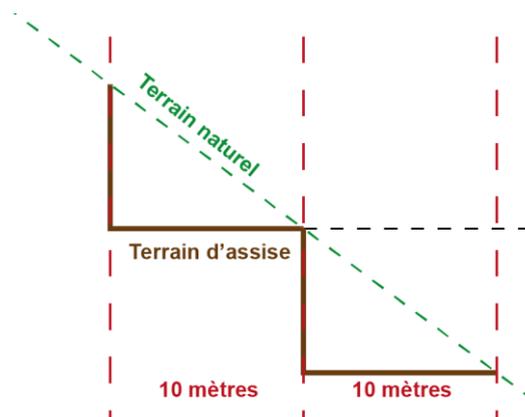
Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres. 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.



- Les enrochements sont interdits.

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.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

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

Toutefois, sous réserve de leur insertion dans l'environnement, 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 ;
- pour les constructions du secteur Nt.

Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.

Les clôtures sur limites séparatives doivent 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.

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.

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.

- En secteur Np :

- 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 des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement 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.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

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'Etat 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'Etat 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 à la date d'approbation du PLUi, 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

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 70 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 70 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 70 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 70 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
	Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements	
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Equipement 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.

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 manoeuvres 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 manoeuvres 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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

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 décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement 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

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	dadb5
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 7023	424	52 49 49 8	7f8279
ral 6034	624	66 12 31 0	75adb1	ral 7024	432	71 61 52 36	484b52
ral 7000	424	58 38 36 4	798790	ral 7030	416	0 0 15 51	919089
ral 7001	444	49 34 31 1	8c969f	ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7004	423	42 34 31 1	999a9f	ral 7035	421	23 14 17 0	c4caca
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270	ral 7036	Cool gray, Gris froid 8	44 37 36 2	949294
ral 7006	Warm Gray, Gris chaud 11	48 51 60 20	766a5d	ral 7037	424	53 43 42 7	7e8082
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957	ral 7038 Gris scabie	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60	ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7012	445	68 53 50 24	575e62	ral 7040 Gris faïence	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7015	446	71 60 51 32	4c5057	ral 7042 Gris trafic A	430	46 33 35 1	829899
ral 7022	465	14 29 65 0	464644	ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455

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 sejoja	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	7b5d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b

Palette de couleurs tertiaires (bardages)

ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7022	465	14 29 65 0	464644
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455
ral 8015 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8007	4075	46 82 67 65	402226
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b

**ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES
AU PATRIMOINE LOCAL
(Article L.151-19 du Code de
l'Urbanisme)**

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 particulière du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain et paysager.

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 démolé.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage

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

Secteur	Code	Numéro	Type	Titre	Commune
2	ABa1	a1	patrimoine bâti	Bâti et parc au lieu-dit Taillepetit	Annesse-et-Beaulieu
2	ABa2	a2	patrimoine bâti	Bâtiments et abords	Annesse-et-Beaulieu
2	ABa3	a3	patrimoine bâti	Moulin de Siorac	Annesse-et-Beaulieu
2	ABa4	a4	patrimoine bâti	Moulin de la Roche	Annesse-et-Beaulieu
2	ABa5	a5	patrimoine bâti	Moulin de Taillepetit	Annesse-et-Beaulieu
2	ABa6	a6	patrimoine bâti	Maison éclusière de Siorac	Annesse-et-Beaulieu
2	ACa1	a1	patrimoine bâti	Grange - les Vergnes	Antonne-et-Trigonant

2	ACa2	a2	patrimoine bâti	Ensemble de bâtiment - Lacaud	Antonne-et-Trigonant
2	ACa3	a3	patrimoine bâti	Maison bourgeoise - les Vergnes	Antonne-et-Trigonant
2	AOa1	a1	patrimoine bâti	Corps de ferme et abords au lieu-dit la Galoche	La Chapelle-Gonaguet
2	AOa2	a2	patrimoine bâti	Eglise du bourg St Michel	La Chapelle-Gonaguet
2	AOa3	a3	patrimoine bâti	Maison Dîmiere	La Chapelle-Gonaguet
2	AOa4	a4	patrimoine bâti	Château des Brunies	La Chapelle-Gonaguet
2	AOa5	a5	patrimoine bâti	Château des Landes	La Chapelle-Gonaguet
2	AOa6	a6	patrimoine bâti	Manoir Estrade	La Chapelle-Gonaguet
2	AOa7	a7	patrimoine bâti	Maison bourgeoise Decout	La Chapelle-Gonaguet
2	APa1	a1	patrimoine bâti	Propriété et son parc au lieu-dit le Godet	Château-l'Évêque
2	APa2	a2	patrimoine bâti	Maison de hameau (Fabich)	Château-l'Évêque
2	APa3	a3	patrimoine bâti	Maison du Cros	Château-l'Évêque
2	APa4	a4	patrimoine bâti	La ferme de Daille	Château-l'Évêque
2	APa5	a5	patrimoine bâti	La maison noble de Vessat	Château-l'Évêque
2	APa6	a6	patrimoine bâti	Le Château de Daille	Château-l'Évêque
2	APa7	a7	patrimoine bâti	Le Château de Mesplier	Château-l'Évêque
2	APa8	a8	patrimoine bâti	Le manoir de Coularède	Château-l'Évêque
2	APa9	a9	patrimoine bâti	Le manoir de la Chabrerie	Château-l'Évêque
2	APa10	a10	patrimoine bâti	Le manoir de Rivière	Château-l'Évêque
2	APa11	a11	patrimoine bâti	Le manoir de Peyssard	Château-l'Évêque
2	APa12	a12	patrimoine bâti	Maison de La Beylie	Château-l'Évêque
2	APa13	a13	patrimoine bâti	Maison de hameau (Baylac)	Château-l'Évêque
2	APa14	a14	patrimoine bâti	Four à Preyssac	Château-l'Évêque
2	APa15	a15	patrimoine bâti	moulin de Preyssac	Château-l'Évêque
2	APa16	a16	patrimoine bâti	La Maison St Vincent	Château-l'Évêque
2	APa17	a17	patrimoine bâti	l'Eglise St Julien	Château-l'Évêque
2	APa18	a18	patrimoine bâti	Maison au bourg	Château-l'Évêque
2	ASa1	a1	patrimoine bâti	Château Manou	Coursac
2	ASa2	a2	patrimoine bâti	Tour gallo-romaine restaurée du 3° ou IV° siècle	Coursac

2	ASa3	a3	patrimoine bâti	Château Feuillade incendiée en 1944 remplacé par 1 grosse maison bourgeoise	Coursac
2	AUa1	a1	patrimoine bâti	Bâti et parc au lieu-dit les Versannes	La Douze
2	AUa2	a2	patrimoine bâti	Bâti et parc au lieu-dit Castel Dêche	La Douze
2	AUa3	a3	patrimoine bâti	Propriété et son parc au lieu-dit la Falfie	La Douze
2	AWa1	a1	patrimoine bâti	Bâti et parc	Escoire
2	BFa1	a1	patrimoine bâti	Chapelle	Mensignac
2	BFa2	a2	patrimoine bâti	Château	Mensignac
2	BFa3	a3	patrimoine bâti	Maison de maître	Mensignac
2	BFa4	a4	patrimoine bâti	Maison de maître	Mensignac
2	BFa5	a5	patrimoine bâti	Maison de maître	Mensignac
2	BFa6	a6	patrimoine bâti	Château	Mensignac
2	BFa7	a7	patrimoine bâti	Éléments remarquables	Mensignac
2	BFa8	a8	patrimoine bâti	Éléments remarquables	Mensignac
2	BFa9	a9	patrimoine bâti	Éléments remarquables	Mensignac
2	BFa10	a10	patrimoine bâti	Éléments remarquables	Mensignac
2	BFa11	a11	patrimoine bâti	Éléments remarquables	Mensignac
2	BFa12	a12	patrimoine bâti	Éléments remarquables	Mensignac
2	BQa1	a1	patrimoine bâti	Corps de ferme et abords	Saint-Laurent-des-Bâtons
2	BWa1	a1	patrimoine bâti	Château des Maillots et son parc	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWa2	a2	patrimoine bâti	Pavillon de pêche	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWa3	a3	patrimoine bâti	Corps de ferme	Saint-Pierre-de-Chignac
3	BXa1	a1	patrimoine bâti	Edifice (église) + abords	Salon
3	BXa2	a2	patrimoine bâti	Edifice (chapelle) + abords	Salon
2	CAa1	a1	patrimoine bâti	Propriété et son parc	Sorges
2	CCa1	a1	patrimoine bâti	Grand rue	Vergt
2	CCa2	a2	patrimoine bâti	Halle de la Bastide	Vergt
2	CCa3	a3	patrimoine bâti	Gare de Breuilh - Fraysse	Vergt
3	CDa1	a1	patrimoine bâti	Mairie et jardins	Veyrines-de-Vergt
3	CDa2	a2	patrimoine bâti	Edifice (domaine) + abords	Veyrines-de-Vergt
3	CDa3	a3	patrimoine bâti	Edifice (domaine) + abords	Veyrines-de-Vergt
3	CDa4	a4	patrimoine bâti	Edifice (demeure)	Veyrines-de-Vergt
2	ACb1	b1	patrimoine paysager	Parc au lieu-dit la Peyre	Antonne-et-Trigonant
2	ACb2	b2	patrimoine paysager	Parc au lieu-dit le Mater	Antonne-et-Trigonant
2	ACb3	b3	patrimoine paysager	Serres et jardins dans le bourg d'Antonne-et-Trigonant	Antonne-et-Trigonant
2	ACb4	b4	patrimoine paysager	Allée de platanes	Antonne-et-Trigonant

2	ACb5	b5	patrimoine paysager	Allée de chênes de long de la rue Gergoes brassens	Antonne-et-Trigonant
2	ACb6	b6	patrimoine paysager	Allées de platanes - les Vergnes	Antonne-et-Trigonant
2	AJb1	b1	patrimoine paysager	Alignement d'arbres	Cendrieux
2	AOb1	b1	patrimoine paysager	Source de Fontenille	La Chapelle-Gonaguet
2	AOb2	b2	patrimoine paysager	Cèdre centenaire	La Chapelle-Gonaguet
2	APb1	b1	patrimoine paysager	Parc du Château de Château-l'Évêque	Château-l'Évêque
2	APb2	b2	patrimoine paysager	Allée d'arbres à préserver	Château-l'Évêque
2	APb3	b3	patrimoine paysager	Allée d'arbres à préserver	Château-l'Évêque
2	APb4	b4	patrimoine paysager	Allée d'arbres à préserver	Château-l'Évêque
2	AQb1	b1	patrimoine paysager	Parc au lieu-dit Suchaud	Cornille
2	ASb1	b1	patrimoine paysager	Boisement	Coursac
2	ASb2	b2	patrimoine paysager	Source et lavoir Fontaine des Privats	Coursac
2	ASb3	b3	patrimoine paysager	Haie	Coursac
2	ASb4	b4	patrimoine paysager	Haie	Coursac
2	ASb5	b5	patrimoine paysager	Haie	Coursac
2	ASb6	b6	patrimoine paysager	Haie	Coursac
2	ASb7	b7	patrimoine paysager	Haie	Coursac
2	ASb8	b8	patrimoine paysager	Haie	Coursac
2	ASb9	b9	patrimoine paysager	Haie	Coursac
2	ASb10	b10	patrimoine paysager	Haie	Coursac
2	ASb11	b11	patrimoine paysager	Cavité souterraine Béleycout	Coursac
2	ASb12	b12	patrimoine paysager	Source Baillou	Coursac
2	ASb13	b13	patrimoine paysager	Source Valadet	Coursac
2	ASb14	b14	patrimoine paysager	Source Mareuil	Coursac
2	ASb15	b15	patrimoine paysager	Résurgences Fontaine	Coursac
2	ASb16	b16	patrimoine paysager	Source Chatras	Coursac
2	ASb17	b17	patrimoine paysager	Source	Coursac
2	AUb1	b1	patrimoine paysager	Boisement	La Douze

2	AUb2	b2	patrimoine paysager	Parc	La Douze
2	BBb1	b1	patrimoine paysager	Jardins	Ligueux
2	BBb2	b2	patrimoine paysager	Parc et jardins	Ligueux
2	BFb1	b1	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb2	b2	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb3	b3	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb4	b4	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb5	b5	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb6	b6	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb7	b7	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb8	b8	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb9	b9	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb10	b10	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb11	b11	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb12	b12	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb13	b13	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb14	b14	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb15	b15	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb16	b16	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb17	b17	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb18	b18	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb19	b19	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb20	b20	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb21	b21	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb22	b22	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb23	b23	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb24	b24	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb25	b25	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac

2	BFb26	b26	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb27	b27	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb28	b28	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb29	b29	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb30	b30	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb31	b31	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb32	b32	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb33	b33	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb34	b34	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb35	b35	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb36	b36	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb37	b37	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb38	b38	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb39	b39	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb40	b40	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb41	b41	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb42	b42	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb43	b43	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb44	b44	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb45	b45	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb46	b46	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb47	b47	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb48	b48	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb49	b49	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb50	b50	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb51	b51	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb52	b52	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb53	b53	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac

2	BFb54	b54	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb55	b55	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb56	b56	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb57	b57	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb58	b58	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb59	b59	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb60	b60	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb61	b61	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb62	b62	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb63	b63	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb64	b64	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb65	b65	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb66	b66	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb67	b67	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb68	b68	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb69	b69	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb70	b70	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb71	b71	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb72	b72	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb73	b73	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb74	b74	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb75	b75	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb76	b76	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb77	b77	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb78	b78	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb79	b79	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb80	b80	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb81	b81	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac

2	BFb82	b82	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb83	b83	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb84	b84	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb85	b85	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb86	b86	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb87	b87	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb88	b88	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb89	b89	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb90	b90	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb91	b91	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb92	b92	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb93	b93	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb94	b94	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb95	b95	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb96	b96	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb97	b97	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb98	b98	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb99	b99	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb100	b100	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb101	b101	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb102	b102	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb103	b103	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb104	b104	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb105	b105	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb106	b106	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb107	b107	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb108	b108	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac
2	BFb109	b109	patrimoine paysager	Entité boisé	Mesignac

2	BFb110	b110	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb111	b111	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb112	b112	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb113	b113	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb114	b114	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb115	b115	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb116	b116	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb117	b117	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb118	b118	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb119	b119	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb120	b120	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb121	b121	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb122	b122	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb123	b123	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb124	b124	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb125	b125	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb126	b126	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb127	b127	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb128	b128	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb129	b129	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb130	b130	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb131	b131	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb132	b132	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb133	b133	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb134	b134	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb135	b135	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb136	b136	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb137	b137	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac

2	BFb138	b138	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb139	b139	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb140	b140	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb141	b141	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb142	b142	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb143	b143	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb144	b144	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb145	b145	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb146	b146	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb147	b147	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb148	b148	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb149	b149	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb150	b150	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb151	b151	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb152	b152	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb153	b153	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb154	b154	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb155	b155	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb156	b156	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb157	b157	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb158	b158	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb159	b159	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb160	b160	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb161	b161	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb162	b162	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb163	b163	patrimoine paysager	Entité boisé	Mensignac
2	BFb164	b164	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
2	BFb165	b165	patrimoine paysager	Haie	Mensignac

2	BFb166	b166	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
2	BFb167	b167	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
2	BFb168	b168	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
2	BFb169	b169	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
2	BFb170	b170	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
2	BFb171	b171	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
2	BFb172	b172	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
2	BFb173	b173	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
2	BFb174	b174	patrimoine paysager	Haie	Mensignac
2	BKb1	b1	patrimoine paysager	Boisement	Razac-sur-l'Isle
2	BKb2	b2	patrimoine paysager	Boisement	Razac-sur-l'Isle
2	BLb1	b1	patrimoine paysager	Parc	Sainte-Alvère
2	BLb2	b2	patrimoine paysager	Haie	Sainte-Alvère
2	BWb1	b1	patrimoine paysager	Etang de Saint-Pierre-de-Chignac	Saint-Pierre-de-Chignac
2	CAb1	b1	patrimoine paysager	Parc	Sorges
2	ABc1	c1	petit patrimoine	Monument aux morts	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc2	c2	petit patrimoine	Lavoir d'Annesse	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc3	c3	petit patrimoine	Lavoir de Gravelle	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc4	c4	petit patrimoine	Lavoir de Lachenal	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc5	c5	petit patrimoine	Etang	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc6	c6	petit patrimoine	Puits des Granges	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc7	c7	petit patrimoine	Barrage de Taillepetit	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc8	c8	petit patrimoine	Barrage de la Roche	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc9	c9	petit patrimoine	Canal d'Annesse	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc10	c10	petit patrimoine	Ancienne écluse du canal d'Annesse	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc11	c11	petit patrimoine	Fontaine-lavoir de Siorac	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc12	c12	petit patrimoine	Pont de Gravelle	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc13	c13	petit patrimoine	Pont noir	Annesse-et-Beaulieu

2	ABc14	c14	petit patrimoine	Fontaine miraculeuse	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc15	c15	petit patrimoine	Fontaine de Langlade	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc16	c16	petit patrimoine	Ecluse de Siorac	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc17	c17	petit patrimoine	Fontaine	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc18	c18	petit patrimoine	Tunnel de Beaulieu	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc19	c19	petit patrimoine	Lavoir de Langlade	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc20	c20	petit patrimoine	Tunnel chemin de fer	Annesse-et-Beaulieu
2	ABc21	c21	petit patrimoine	Croix de siorac	Annesse-et-Beaulieu
2	ACc1	c1	petit patrimoine	Fontaine	Antonne-et-Trigonant
2	ACc2	c2	petit patrimoine	Trone du roi des chauzes	Antonne-et-Trigonant
2	ACc3	c3	petit patrimoine	Cluzeau de Borie Belet	Antonne-et-Trigonant
2	ACc4	c4	petit patrimoine	Calvaire du début de l'allée de platanes - les Vergnes	Antonne-et-Trigonant
2	ACc5	c5	petit patrimoine	Façade avec horloge solaire - Ravine	Antonne-et-Trigonant
2	ACc6	c6	petit patrimoine	Porche - le Coderc	Antonne-et-Trigonant
2	ACc7	c7	petit patrimoine	Cimetière mérovingien	Antonne-et-Trigonant
2	ACc8	c8	petit patrimoine	Monuments aux Morts - Les Piles	Antonne-et-Trigonant
2	ACc9	c9	petit patrimoine	Monuments aux Morts - Laurière	Antonne-et-Trigonant
2	ACc10	c10	petit patrimoine	Monuments aux Morts - Le bourg	Antonne-et-Trigonant
2	ACc11	c11	petit patrimoine	Lavoir - L'Ecluse	Antonne-et-Trigonant
2	AOc1	c1	petit patrimoine	Halle au bourg	La Chapelle-Gonaguet
2	AOc2	c2	petit patrimoine	Croix au bourg	La Chapelle-Gonaguet
2	AOc3	c3	petit patrimoine	Puits du bourg	La Chapelle-Gonaguet
2	AOc4	c4	petit patrimoine	Puits du Pouzat	La Chapelle-Gonaguet
2	AOc5	c5	petit patrimoine	Puits place de l'église	La Chapelle-Gonaguet
2	AOc6	c6	petit patrimoine	Lavoir de Fontenille	La Chapelle-Gonaguet
2	AOc7	c7	petit patrimoine	Lavoir des Reyssoux	La Chapelle-Gonaguet
2	AOc8	c8	petit patrimoine	Pont des Reyssoux	La Chapelle-Gonaguet
2	AOc9	c9	petit patrimoine	Lavoir des Places	La Chapelle-Gonaguet

2	AOc10	c10	petit patrimoine	Pont de la Perliche	La Chapelle-Gonaguet
2	AOc11	c11	petit patrimoine	Croix de Porchère	La Chapelle-Gonaguet
2	AOc12	c12	petit patrimoine	Croix des Granges	La Chapelle-Gonaguet
2	AOc13	c13	petit patrimoine	Cimetière de Merlande	La Chapelle-Gonaguet
2	AOc14	c14	petit patrimoine	Four à pain du bourg	La Chapelle-Gonaguet
2	APc1	c1	petit patrimoine	Gare du tacot	Château-l'Évêque
2	APc2	c2	petit patrimoine	Tombeau aux granges du godet	Château-l'Évêque
2	APc3	c3	petit patrimoine	Source bâtie à rivière	Château-l'Évêque
2	APc4	c4	petit patrimoine	Source bâtie de la bayolle	Château-l'Évêque
2	APc5	c5	petit patrimoine	Fontaine et lavoir au godet	Château-l'Évêque
2	APc6	c6	petit patrimoine	Calvaire aux granges du godet	Château-l'Évêque
2	APc7	c7	petit patrimoine	Piéta aux granges du godet	Château-l'Évêque
2	APc8	c8	petit patrimoine	Croix de carrefour	Château-l'Évêque
2	APc9	c9	petit patrimoine	Croix de peyssard	Château-l'Évêque
2	APc10	c10	petit patrimoine	Croix au godet	Château-l'Évêque
2	APc11	c11	petit patrimoine	Croix au bourg	Château-l'Évêque
2	APc12	c12	petit patrimoine	Croix de Chamarat	Château-l'Évêque
2	APc13	c13	petit patrimoine	Croix de la rue Rachilde	Château-l'Évêque
2	APc14	c14	petit patrimoine	Croix de la Tamiserie	Château-l'Évêque
2	APc15	c15	petit patrimoine	Croix de Petit Vessat	Château-l'Évêque
2	APc16	c16	petit patrimoine	Croix de Preyssac	Château-l'Évêque
2	APc17	c17	petit patrimoine	La chapelle du cimetière	Château-l'Évêque
2	APc18	c18	petit patrimoine	Fontaine des malades	Château-l'Évêque
2	APc19	c19	petit patrimoine	Fontaine Lautier	Château-l'Évêque
2	APc20	c20	petit patrimoine	Panneau des 4 communes	Château-l'Évêque
2	APc21	c21	petit patrimoine	Puits de Preyssac	Château-l'Évêque
2	ASc1	c1	petit patrimoine	Puits couvert à guillaumias	Coursac
2	ASc2	c2	petit patrimoine	Cluzeau	Coursac
2	ASc3	c3	petit patrimoine	Croix	Coursac
2	ASc4	c4	petit patrimoine	Fontaine de Beau	Coursac

2	ASc5	c5	petit patrimoine	Four de tuillières reste daté entre le 13° et le 14) siècle	Coursac
2	ASc6	c6	petit patrimoine	Four de tuillières reste daté entre le 13° et le 14) siècle	Coursac
2	ASc7	c7	petit patrimoine	Four de tuillières reste daté entre le 13° et le 14) siècle	Coursac
2	ASc8	c8	petit patrimoine	Cluzeau des Embois	Coursac
2	ASc9	c9	petit patrimoine	Cluzeau Blanquet	Coursac
2	ASc10	c10	petit patrimoine	Croix sur socle à côté de l'Eglise	Coursac
2	ASc11	c11	petit patrimoine	Croix sur socle à côté de l'Eglise	Coursac
2	ASc12	c12	petit patrimoine	Cimetière Fosse commune non datée (Espaces Jeunes)	Coursac
2	ASc13	c13	petit patrimoine	Pigeonnier	Coursac
2	ASc14	c14	petit patrimoine	Fontaine de Biras	Coursac
2	ASc15	c15	petit patrimoine	Croix	Coursac
2	ASc16	c16	petit patrimoine	Croix	Coursac
2	ASc17	c17	petit patrimoine	Croix	Coursac
2	ASc18	c18	petit patrimoine	Fontaine	Coursac
2	BFc1	c1	petit patrimoine	Croix	Mensignac
2	BFc2	c2	petit patrimoine	Croix	Mensignac
2	BFc3	c3	petit patrimoine	Croix	Mensignac
2	BKc1	c1	petit patrimoine	Fontaine au bourg	Razac-sur-l'Isle
2	BKc2	c2	petit patrimoine	Borne de juridiction	Razac-sur-l'Isle
2	BKc3	c3	petit patrimoine	Lavoir	Razac-sur-l'Isle
2	BKc4	c4	petit patrimoine	Croix	Razac-sur-l'Isle
2	BKc5	c5	petit patrimoine	Croix	Razac-sur-l'Isle
2	BKc6	c6	petit patrimoine	Puits	Razac-sur-l'Isle
2	BKc7	c7	petit patrimoine	Puits	Razac-sur-l'Isle
2	BKc8	c8	petit patrimoine	Croix	Razac-sur-l'Isle
2	BKc9	c9	petit patrimoine	Four à pain	Razac-sur-l'Isle
2	BKc10	c10	petit patrimoine	Puits	Razac-sur-l'Isle
2	BKc11	c11	petit patrimoine	Kiosque	Razac-sur-l'Isle
2	BKc12	c12	petit patrimoine	Pigeonnier	Razac-sur-l'Isle
2	BKc13	c13	petit patrimoine	Puits	Razac-sur-l'Isle
2	BWc1	c1	petit patrimoine	Lavoir	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc2	c2	petit patrimoine	Cimetière	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc3	c3	petit patrimoine	Passerelle	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc4	c4	petit patrimoine	Abreuvoir	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc5	c5	petit patrimoine	Abreuvoir	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc6	c6	petit patrimoine	Abreuvoir	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc7	c7	petit patrimoine	Tombe dans le cimetière	Saint-Pierre-de-Chignac

2	BWc8	c8	petit patrimoine	Serre en fer	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc9	c9	petit patrimoine	Chaîne murale de forgeron	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc10	c10	petit patrimoine	Roue de citerne	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc11	c11	petit patrimoine	Abreuvoir	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc12	c12	petit patrimoine	Abreuvoir	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc13	c13	petit patrimoine	Cuvier	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc14	c14	petit patrimoine	Vieille pompe	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc15	c15	petit patrimoine	Anneau d'écurie, serre	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc16	c16	petit patrimoine	Rocher de fausse fontaine	Saint-Pierre-de-Chignac
2	BWc17	c17	petit patrimoine	Ossuaire dans le cimetière	Saint-Pierre-de-Chignac
2	CAC1	c1	petit patrimoine	Puits	Sorges
2	CCc1	c1	petit patrimoine	Place Sainte Marie	Vergt
2	CCc2	c2	petit patrimoine	Abri de lavandières rue du canal	Vergt
2	CCc3	c3	petit patrimoine	Monument Malafaye	Vergt
2	CCc4	c4	petit patrimoine	Lavoir de la Bastide	Vergt
2	CCc5	c5	petit patrimoine	Croix de Sainte-Marie	Vergt
2	CCc6	c6	petit patrimoine	Croix de boirac	Vergt
2	CCc7	c7	petit patrimoine	Chaudière et Four à pain	Vergt
2	CCc8	c8	petit patrimoine	Cluzeau à la Peyre	Vergt
2	CCc9	c9	petit patrimoine	Croix des granges	Vergt
2	CCc10	c10	petit patrimoine	Fontaine	Vergt
2	CCc11	c11	petit patrimoine	Pilier de cloture	Vergt
2	CCc12	c12	petit patrimoine	Pontet	Vergt
2	CCc13	c13	petit patrimoine	Porche	Vergt