



---

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021

Modifications simplifiées n°3 et n°4 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022

Modification n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 2 février 2023

Modification simplifiée n°5 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

Révision à modalités allégées n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 30 novembre 2023

Révision à modalités allégées n°4 du PLUi approuvée délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2024

Modification n°5 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 février 2025

Modification n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 novembre 2025

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

6.3	REGLEMENT SECTEUR 3
-----	------------------------



## TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>3</b>
<b>1. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN .....	7
2- DIVISION DU PLAN DE SECTEUR 3 EN ZONES .....	8
1. LES ZONES URBAINES « U » .....	8
2. LES ZONES A URBANISER « AU » .....	9
3. LES ZONES AGRICOLES « A » .....	10
4. LES ZONES NATURELLES « N » .....	10
2. SECTEUR 3 : ZONE UA .....	17
3. SECTEUR 3 : ZONE UB.....	39
4. SECTEUR 3 : ZONE UC.....	61
5. SECTEUR 3 : ZONE UE.....	81
6. SECTEUR 3 : ZONE UT.....	101
7. SECTEUR 3 : ZONE UX.....	121
8. SECTEUR 3 : ZONE 1AUh .....	141
9. SECTEUR 3 : ZONE 1AUm .....	159
10. SECTEUR 3 : ZONE 1AUX.....	179
11. SECTEUR 3 : ZONE 2AU .....	199
12. SECTEUR 3 : ZONE A.....	209
13. SECTEUR 3 : ZONE N.....	233
ANNEXE 1 : PALETTE RAL .....	257
ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL .....	263
(Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) .....	263

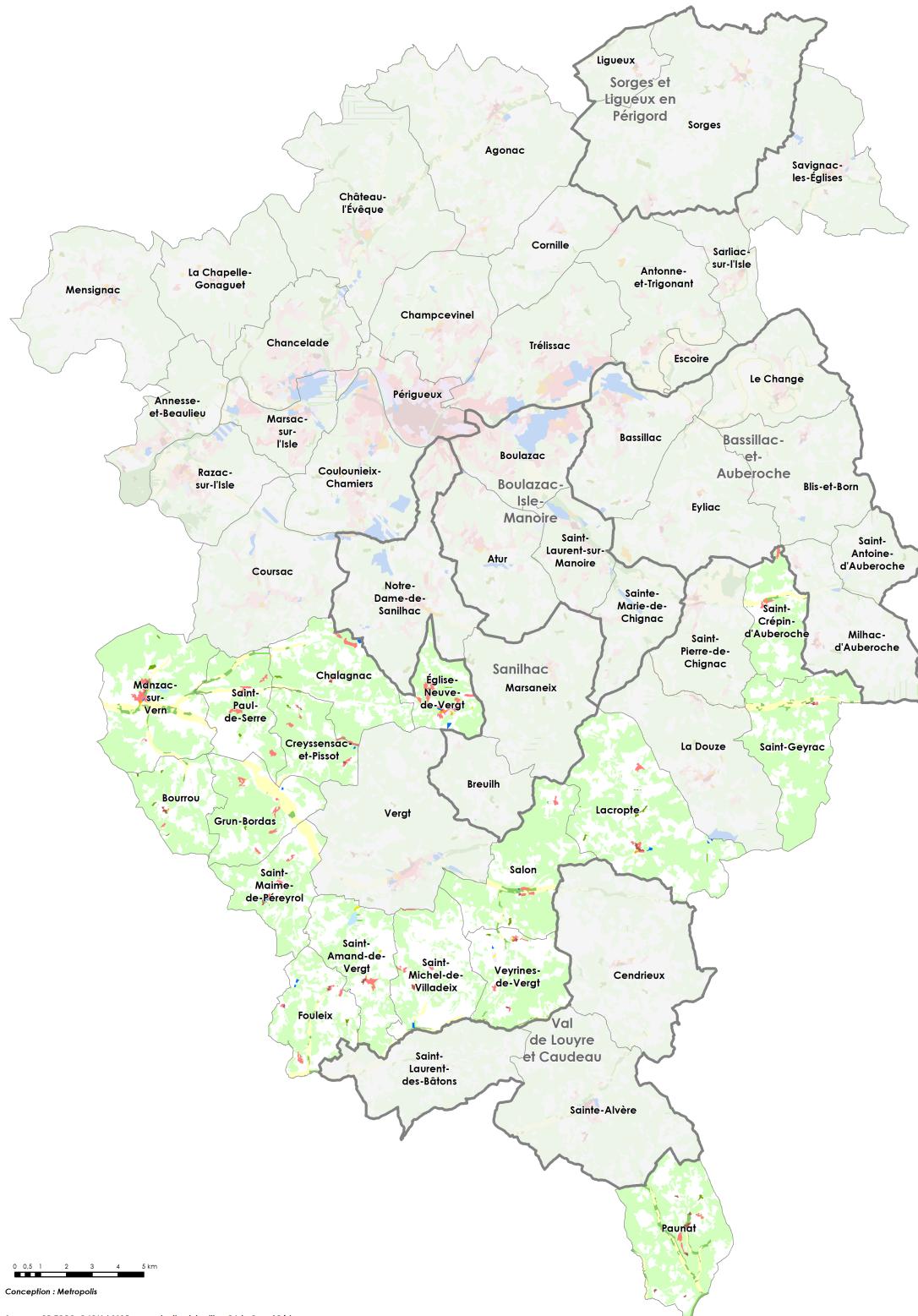


# **1. DISPOSITIONS GENERALES**



## 1-CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du plan de secteur 3 de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.



Il concerne les communes de :

- Bourrou ;
- Chalagnac ;
- Creyssensac-et-Pissot ;
- Église-Neuve de Vergt ;
- Fouleix ;
- Grun-Bordas ;
- Lacropte ;
- Manzac-sur-Vern ;
- Saint-Amand de Vergt ;
- Saint-Crépin d'Auberoche ;
- Saint-Geyrac ;
- Saint-Maime de Péreyrol ;
- Saint-Michel de Villadeix ;
- Saint-Paul de Serre
- Salon ;
- Veyrines-de-Vergt ;

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

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

Au titre de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **2-DIVISION DU PLAN DE SECTEUR 3 EN ZONES**

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

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

### **1. LES ZONES URBAINES « U »**

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

<b>UA</b>	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements...) Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel.
<b>UB</b>	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat qui présente une grande mixité de formes urbaines et d'implantations sur la parcelle.
<b>UC</b>	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité.
<b>UE</b>	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif
<b>UT</b>	Zone urbaine et urbanisable à vocation de développement touristique : hébergement hôtelier, camping...
<b>UX</b>	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails

## 2. LES ZONES A URBANISER « AU »

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter 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 planter 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 :

<b>1AUh</b>	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation principale d'accueil résidentiel mais qui peut bénéficier d'une plus grande mixité fonctionnelle au cas par cas selon les orientations des OAP.
<b>1AUm</b>	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.
<b>1AUx</b>	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation d'activités artisanales, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails.

**2AU**

Zone à urbaniser après modification ou révision du Plan Local d'urbanisme intercommunal. Les zones soumises à modification du PLUi pour être ouverte à l'urbanisation sont spécifiées dans le chapitre dédié. La zone 2AU comprend plusieurs secteurs.

### **3. LES ZONES AGRICOLES « A »**

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

La zone A comprend plusieurs secteurs particuliers :

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

### **4. LES ZONES NATURELLES « N »**

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

La zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

- **un secteur Nca**, correspondant aux secteurs d'exploitation de carrières ;
- **un secteur Ne**, correspondant aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer ;
- **un secteur Nh**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur Nj**, correspondant aux espaces naturels où les installations nécessaires à la constitution et l'entretien de jardins familiaux sont autorisées.
- **un secteur NL**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.
- **un secteur Np**, correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques ;

- **un secteur Npv**, correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée ;
- **un secteur Nt**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques sont autorisées (camping, villages de vacances, parc résidentiel de loisirs... ;
- **un secteur Nx**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).

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

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

- Un taux de couverture minimal de 30% de la surface du bâtiment nouvellement construit ou lourdement rénové, pour :
  - Les nouveaux bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux, administratifs, les entrepôts, bureaux et hangars, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs ou de loisirs, scolaires ou universitaires, de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Les extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment (commerciaux, industriels, artisanaux ou administratif, de bureaux, d'entrepôt, sportifs et de loisirs, scolaires et universitaires), ainsi que des parcs de stationnements non couverts, lorsque celles-ci ont une emprise au sol de plus de 500 m<sup>2</sup>.
- En 2026, le taux de couverture minimal passe à 40% pour les bâtiments cités précédemment, puis à 50% en 2027.
- En 2028, tous les bâtiments de plus de 500 m<sup>2</sup> seront concernés, neufs ou existants.
- Une obligation d'ombrières photovoltaïques, et des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, sur au moins 50% de la superficie des nouveaux parkings extérieurs ouverts au public, de plus de 500 m<sup>2</sup>, ainsi que sur ceux de plus de 500 m<sup>2</sup> associés aux bâtiments ci-dessus. Ces obligations ne s'appliquent toutefois pas :
  - Lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation de ces dispositifs, notamment dans des conditions économiquement acceptables.
  - Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie.
  - Lorsque sont mis en œuvre sur ces mêmes parcs des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables.

À l'occasion de leur construction ou de rénovations lourdes, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent intégrer sur au moins 50% de leur surface des dispositifs d'ombrage et de

gestion des eaux pluviales ou la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

## **4-CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N**

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'emprise au sol du bâti concerné doit être de 40 m<sup>2</sup> minimum.
- L'implantation du bâti concerné devra respecter la distance minimale requise entre deux bâties sur une même propriété, sauf s'il est accolé à la construction principale.

## **6-DEFINITIONS ET PRINCIPES**

### **Alignment**

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

### **Annexe**

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

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

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

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

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

### **Bâtiment**

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

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

### **Construction**

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

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

### **Construction existante**

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

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

#### **Ruine**

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

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

#### **Défrichement**

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

#### **Emprise au sol maximale autorisée**

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

#### **Espace de pleine terre**

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

#### **Extension**

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

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

#### **Exhaussements et affouillements de sol**

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

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

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

**Hauteur constructible**

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

**Limite de fond**

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

**Limite latérale**

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

**Marges de recul par rapport aux voies**

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

**Marges de retrait par rapport aux limites séparatives**

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

**Marges de retrait entre deux-constructions**

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

**Talweg**

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

**Terrain d'assiette**

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

**Toiture-terrasse**

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

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

**Toiture plate**

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

**Unité foncière**

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

**Voie de desserte**

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

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

## 2. SECTEUR 3 : ZONE UA

### **Caractère dominant de la zone**

**La zone UA** couvre les centres anciens des communes. Elle se compose d'un tissu bâti dense de bourgs, organisé principalement sous la forme d'implantation des constructions en alignement sur les emprises publiques.

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

### **Vocation générale de la zone**

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

La zone UA est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

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

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

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

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



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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

#### **A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES**

- 1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

#### **B. 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**

**D. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX REZ-DE-CHAUSSEE DES CONSTRUCTIONS**

- 1 En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :
- préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).
  - permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

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

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

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

### Définition et principes

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

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

**Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.**

### Bonus de constructibilité (performances thermiques)

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

### Règles applicables aux constructions existantes :

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

**Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)**

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

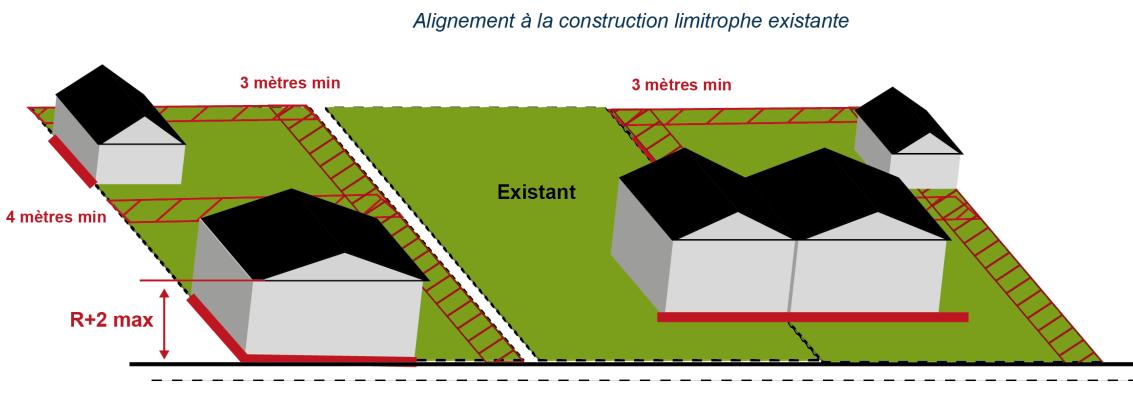
## **1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

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

CARACTERISTIQUES	REGLES
<b>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</b>	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.
<b>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 3 mètres.</li> <li>• Pour les annexes : en limite séparative ou 3 mètres minimum.</li> <li>• Pour les piscines : 3 mètres minimum.</li> </ul>
<b>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</b>	R3 supérieur ou égal à 4 mètres
<b>Emprise au sol</b>	Non règlementé
<b>Emprise non bâtie (espace en pleine terre)</b>	20% minimum
<b>Hauteur (H) des constructions</b>	<p>H doit être inférieure ou égale à 10 mètres (R+2 maximum).</p> <p><b>Annexes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport), la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.</li> <li>• Pour les annexes non accolées : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.</li> <li>• Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.</li> </ul>

### 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 intéresser la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
  - lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
  - lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
  - lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
  - lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.
- > En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

**Hauteurs différentes**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

**Performances énergétiques et environnementales des constructions**

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

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

**Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

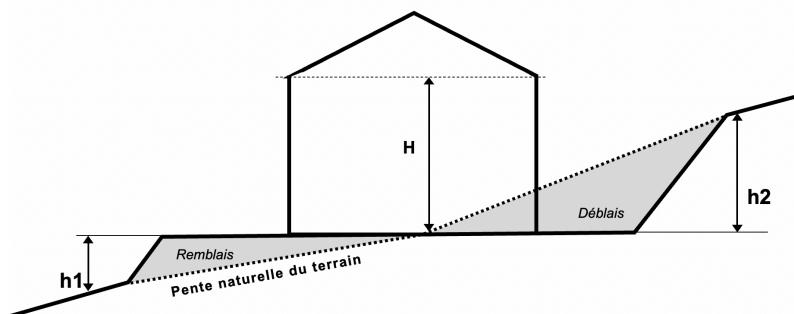
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

### Insertion des constructions dans la pente

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

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements ( $h_1$ ) et 3 mètres pour les affouillements ( $h_2$ ).

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



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

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur ( $h_1$ ) + ( $h_2$ ) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

## B. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

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

### Façades des constructions

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

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

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

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

### Toitures des constructions

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

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

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

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

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives. L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

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

**Clôtures et portails**

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

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

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

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

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

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.

- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

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

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

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

### **3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

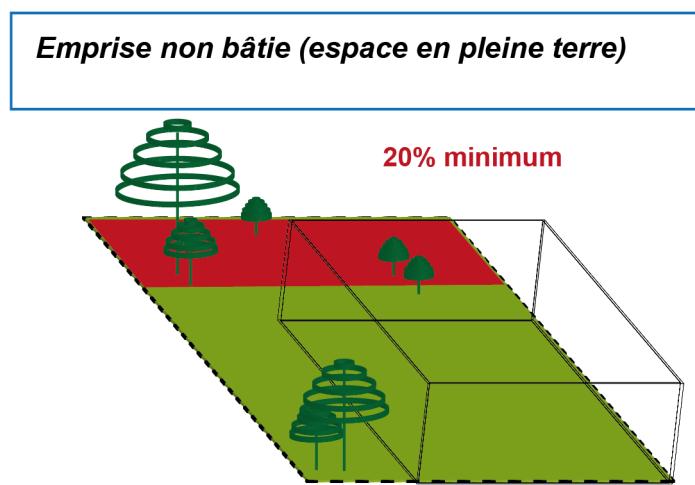
#### **A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER**

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

#### **B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

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

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



#### **Coefficient de Biotope**

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

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

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

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

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

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

### C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

### D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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

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

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

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

- de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

#### **E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE**

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

### **4. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différencierées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

#### **B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.

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

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

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

### **C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

### **D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES**

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

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> : 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 <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
<b>Habitation</b>	Logement	De 0 à 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre	Au minimum 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> 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.	
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m <sup>2</sup> et plus : par tranche entamée de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> 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"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière		Pas de norme imposée.

## H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

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

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

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

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

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

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m <sup>2</sup> par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Au minium 1 m <sup>2</sup> par tranche complète de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m <sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service</li> <li>• Centres de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.</li> </ul>

## I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

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



## UA-2-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

#### C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3,5 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

#### D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## 2. CONDITIONS DE DESSEURTE PAR LA VOIRIE

### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

### B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.

Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

### C. VOIES ET IMPASSES

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

### D. DESSEURTES 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. DESSEURTE 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

### 1. Dispositions générales

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

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

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

### 2. Sont interdits

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

### 3. Règles

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

### 4. Règles particulières

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

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

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

**b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :**

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

Réseau collectif existant :

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

Réseau collectif inexistant :

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

**c) Aires de stationnement :**

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

**D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

**E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

### **3. SECTEUR 3 : ZONE UB**

#### **Caractère dominant de la zone**

La zone UB couvre les quartiers majoritairement résidentiels des communes concernées même si des équipements publics et des activités économiques peuvent également être présentes. Elle se compose d'un tissu bâti relativement lâche, souvent sous la forme pavillonnaire, qui tend à se densifier au fil du temps. L'urbanisation n'y est pas toujours organisée de manière uniforme mais l'enjeu est d'organiser le tissu urbain pour y favoriser une maîtrise de la densité.

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

#### **Vocation générale de la zone**

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

La zone UB est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

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

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

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

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



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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

#### **A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES**

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

- 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 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS***

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

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

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

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

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

### **Définition et principes**

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

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

**Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.**

### **Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

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

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

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

### Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

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

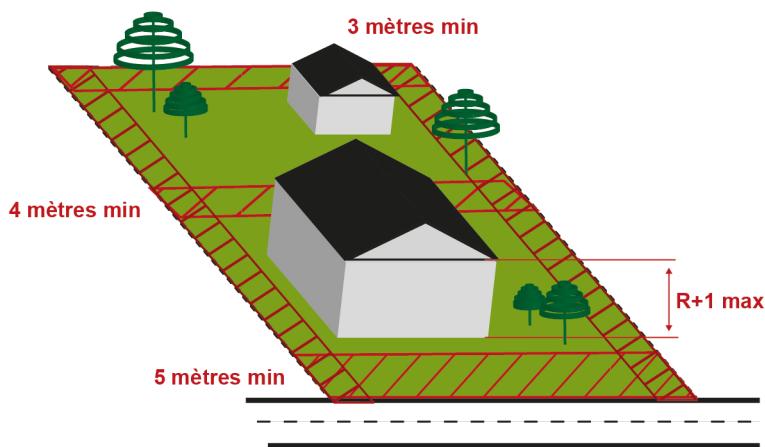
## 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

CARACTERISTIQUES	REGLES
<b>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</b>	R1 égal à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. Une dérogation d'implantation est également possible en cas d'impossibilité avérée à respecter l'une ou l'autre des deux règles (topographie...).
<b>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</b>	R2 égal ou supérieur à 3 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines
<b>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</b>	R3 supérieur ou égal à 4 mètres Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines.
<b>Emprise au sol</b>	50% maximum
<b>Emprise non bâtie (espace en pleine terre)</b>	30% minimum
<b>Hauteur (H) des constructions</b>	H doit être inférieure ou égale à 7 mètres (R+1 maximum). <b>Annexes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport), la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.</li> <li>• Pour les annexes non accolées : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.</li> <li>• Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.</li> </ul>

### 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 3.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

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

**Hauteurs différentes**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

**Performances énergétiques et environnementales des constructions**

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

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

**Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

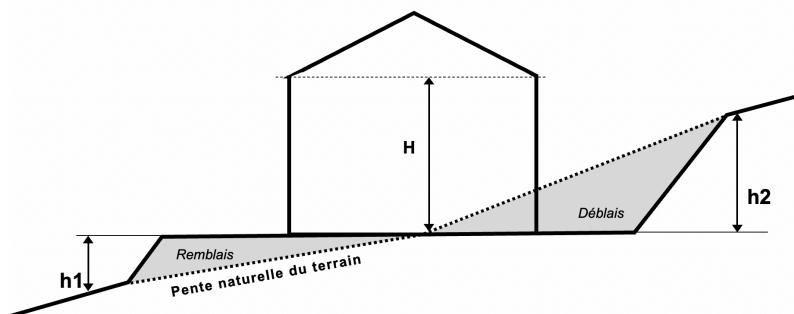
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

### Insertion des constructions dans la pente

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

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements ( $h_1$ ) et 3 mètres pour les affouillements ( $h_2$ ).

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



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

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur ( $h_1$ ) + ( $h_2$ ) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

## A. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

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

### Façades des constructions

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

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

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

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

### Toitures des constructions

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

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

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

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

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives. L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

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

**Clôtures et portails**

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

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

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

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

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

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.

- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

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

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

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

### **3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

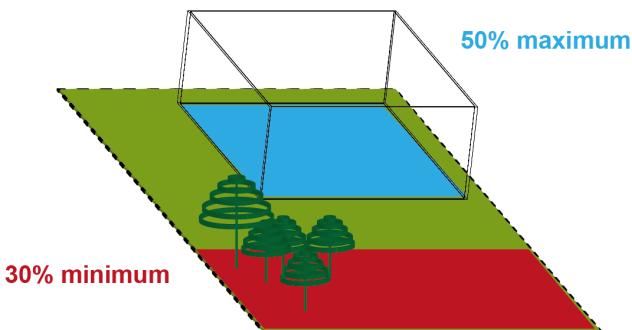
#### **A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER**

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

#### **B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

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



#### **Coefficient de Biotope**

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

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

<b>Types de surface éco-aménagées</b>		<b>Coefficient de pondération</b>
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5

<b>Types de surface éco-aménagées</b>		<b>Coefficient de pondération</b>
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

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

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

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

### **C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

### **D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

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

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

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

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

#### **E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE**

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

### **4. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différencierées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

#### **B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.

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

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

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

#### **C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

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

#### **D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES**

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

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> : 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 <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre	Au minimum 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 2 places

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m <sup>2</sup> et plus : par tranche entamée de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> 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"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière		Pas de norme imposée.

#### H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

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

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

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

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

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

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m <sup>2</sup> par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Au minium 1 m <sup>2</sup> par tranche complète de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m <sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service</li> <li>• Centres de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.</li> </ul>

## I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

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



## UB-3-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

#### C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3,5 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

#### D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## **2. CONDITIONS DE DESERTE PAR LA VOIRIE**

### **A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

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

### **B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES**

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

### **C. VOIES ET IMPASSES**

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

### **D. DESERTES 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. DESERTE 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

### 1. Dispositions générales

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

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

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

### 2. Sont interdits

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

### 3. Règles

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

### 4. Règles particulières

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

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

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

**b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :**

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

Réseau collectif existant :

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

Réseau collectif inexistant :

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

**c) Aires de stationnement :**

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

**D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

**E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## 4. SECTEUR 3 : ZONE UC

### **Caractère dominant de la zone**

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

### **Vocation générale de la zone**

La zone UC est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à maintenir sa vocation principal d'habitat.

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

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

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



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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

#### **A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES**

- 1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - 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 à destination d'artisanat, ainsi que la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage...).
- 2 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 3 Les extensions et annexes des exploitations existantes sont autorisées.

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

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

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

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

### **Définition et principes**

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

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

**Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.**

### **Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

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

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

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

### Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

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

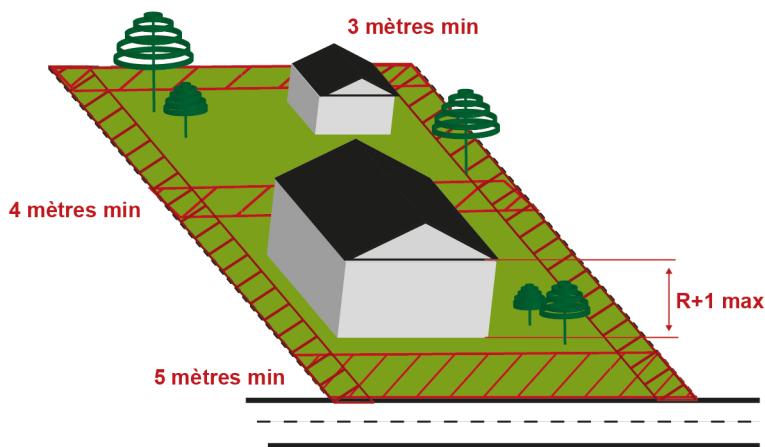
## 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et entreprises 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>R3 supérieur ou égal à 4 mètres.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des habitations (garages, abris de jardin...) et aux piscines.</p>
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	<p>H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1).</p> <p><b>Annexes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport), la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.</li> <li>Pour les annexes non accolées : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.</li> <li>Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.</li> </ul>

### SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



#### **B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES**

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

##### **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

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

##### **Implantations différentes**

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

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

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie.

Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

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

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

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

**Hauteurs différentes**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

**Performances énergétiques et environnementales des constructions**

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

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

**Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

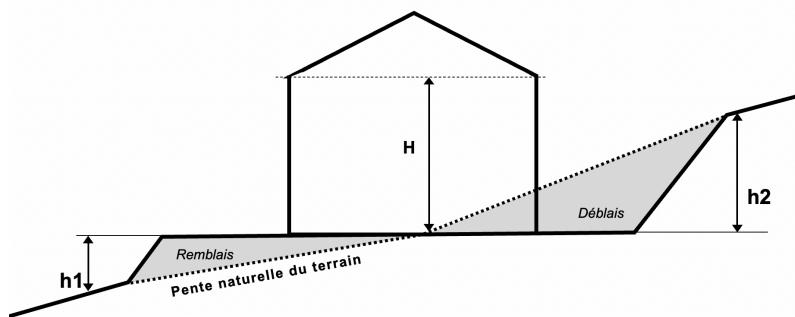
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

### Insertion des constructions dans la pente

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

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements ( $h_1$ ) et 3 mètres pour les affouillements ( $h_2$ ).

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



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

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur ( $h_1$ ) + ( $h_2$ ) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

## B. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

### Façades des constructions

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

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

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

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

### Toitures des constructions

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

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

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

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

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives. L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

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

**Clôtures et portails**

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

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

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

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
  - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
  - par des murs bahuts ou clôtures maçonneries.
- 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'édition d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).

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

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

### **3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **C. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER**

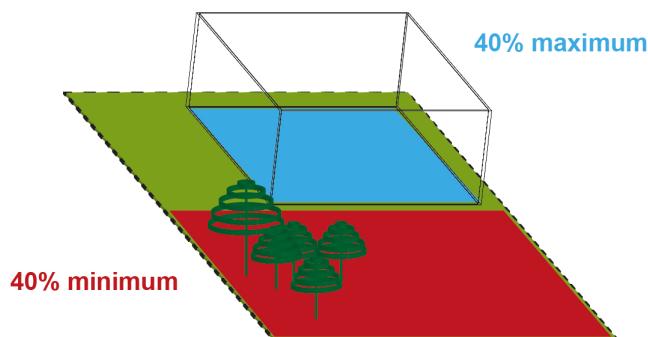
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

#### **D. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

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

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

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



#### **Coefficient de Biotope**

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

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

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

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T4	Mur végétalisé	0,2

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

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

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

#### E. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

#### F. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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

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

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

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

#### **G. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE**

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

### **4. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différencierées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

#### **B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.

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

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

#### **C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

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

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

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

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

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

#### **E. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

#### **F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

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

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
<b>Habitation</b>	Logement	De 0 à 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre	Au minimum 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Commerce et activités de services	artisanat	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

## G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

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

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

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

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

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

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m <sup>2</sup> par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Au minium 1 m <sup>2</sup> par tranche complète de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m <sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service</li> <li>• Centres de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.</li> </ul>

## I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

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

## UC-4-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

#### C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum 3,5 m pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

#### D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## 2. CONDITIONS DE DESERTE PAR LA VOIRIE

### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

### B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

### C. VOIES ET IMPASSES

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

### D. DESERTES 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. DESERTE 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

### 1. Dispositions générales

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

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

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

### 2. Sont interdits

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

### 3. Règles

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

### 4. Règles particulières

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

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

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

**b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :**

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

Réseau collectif existant :

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

Réseau collectif inexistant :

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

**c) Aires de stationnement :**

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

**D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

**E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## 5. SECTEUR 3 : ZONE UE

### **Caractère dominant de la zone**

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

### **Vocation générale de la zone**

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

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

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

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

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



## **UE-5-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - Industriel
  - Agricole ou forestière
  - Commerces et activités de services, hors celles autorisées au 2.A. ;
  - D'entrepôt
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

#### **A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES**

- 1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2 Les constructions à usage de commerces et d'activités de service sont autorisées sous réserve :
  - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 3 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

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

## ***UE-5-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES***

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

### **Définition et principes**

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

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

**Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.**

### **Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

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

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

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

**Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)**

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

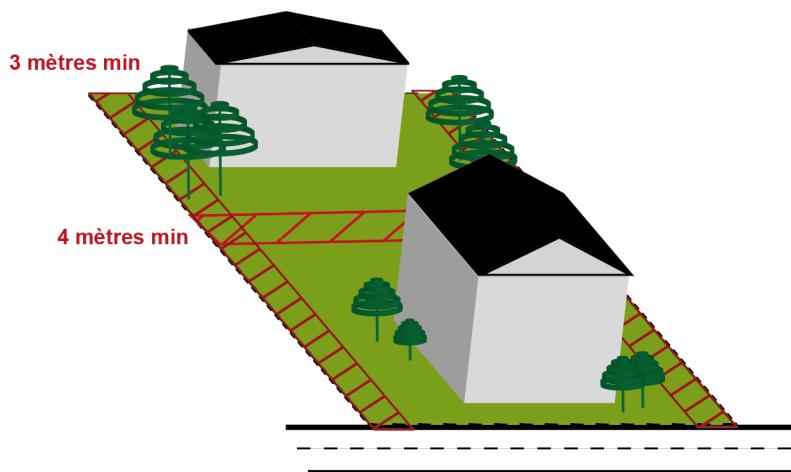
## **1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

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

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

### SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



#### **B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES**

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

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

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

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

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

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

#### **A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

##### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

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

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,

- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

### **Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

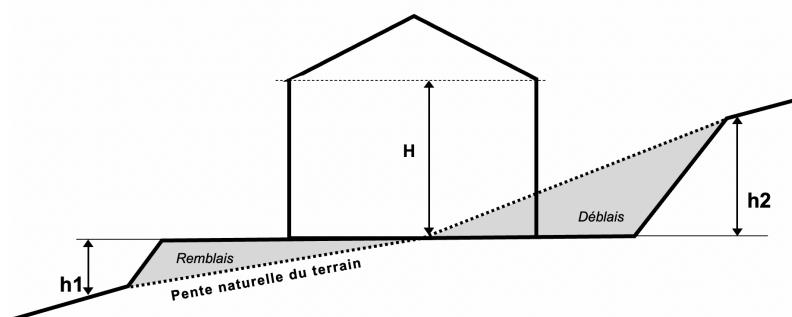
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

### **Insertion des constructions dans la pente**

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

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements ( $h_1$ ) et 3 mètres pour les affouillements ( $h_2$ ).

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



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

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur ( $h_1$ ) + ( $h_2$ ) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

## **B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

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

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

### **Façades des constructions**

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

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

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

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

### Toitures des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

### Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.

- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

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

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

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

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

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.

- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

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

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

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

### **3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

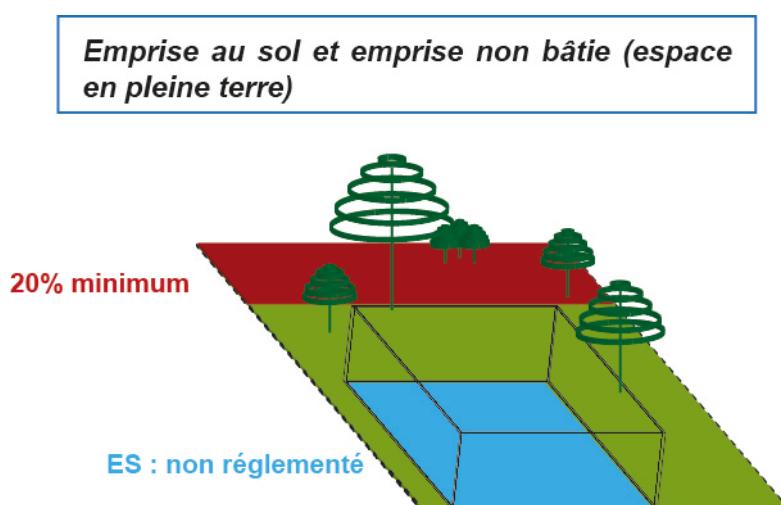
#### **A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER**

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

#### **B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

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

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



### Coefficient de Biotope

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

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

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

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

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

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

### **C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

### **D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

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

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

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

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

#### **E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE**

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

### **4. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

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

#### **B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.

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

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

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins

particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

#### **C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

#### **D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES**

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

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> : 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 <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
<b>Habitation</b>	Logement	De 0 à 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
<b>Équipement d'intérêt public</b>	Établissement 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"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
<b>Autres activités secondaire et tertiaire</b>	Bureaux	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 2 places

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière		Pas de norme imposée.

## H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

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

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

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

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

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

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m <sup>2</sup> par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Au minium 1 m <sup>2</sup> par tranche complète de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m <sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service</li> <li>• Centres de congrès et d'exposition</li> </ul>	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.</li> </ul>

### **I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

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

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

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

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

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

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

## UE-5-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

#### C. DIMENSION DES ACCES

- > Les accès ont une largeur minimale de 3,00 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > Les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

#### D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## 2. CONDITIONS DE DESSEURTE PAR LA VOIRIE

### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

### B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

### C. VOIES ET IMPASSES

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

### D. DESSEURTES 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. DESSEURTE 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

### 1. Dispositions générales

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

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

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

### 2. Sont interdits

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

### 3. Règles

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

### 4. Règles particulières

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

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

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

**b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :**

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

Réseau collectif existant :

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

Réseau collectif inexistant :

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

**c) Aires de stationnement :**

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

**D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

**E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## 6. SECTEUR 3 : ZONE UT

### **Caractère dominant de la zone**

**La zone UT** s'étend sur les terrains dédiés au développement touristique du territoire. Il s'agit donc de gérer les activités et les constructions existantes dédiées au tourisme et notamment à l'hébergement (camping, village vacance...) et toutes les installations nécessaires à l'accueil du public.

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

### **Vocation générale de la zone**

**La zone UT** est une zone urbaine spécialisée. Elle a donc vocation à gérer les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique, et notamment à l'hébergement. Les installations nécessaires à l'accueil du public doivent être autorisées pour permettre le développement des activités à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

**La zone UT** est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

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

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

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

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



## ***UT-6-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS***

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

#### ***A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES***

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

#### ***B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS***

- Les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Les constructions à usage d'hébergement touristique.
- Les bâtiments annexes des constructions et installations autorisées ci-dessus, tels que garages, remises, abris ;
- Les aires de stationnement;

- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- Les commerces et activités de services à la condition d'être liées aux activités touristiques présentes sur site.

## ***UT-6-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES***

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

### **Définition et principes**

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

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

**Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.**

### **Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

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

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

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

**Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)**

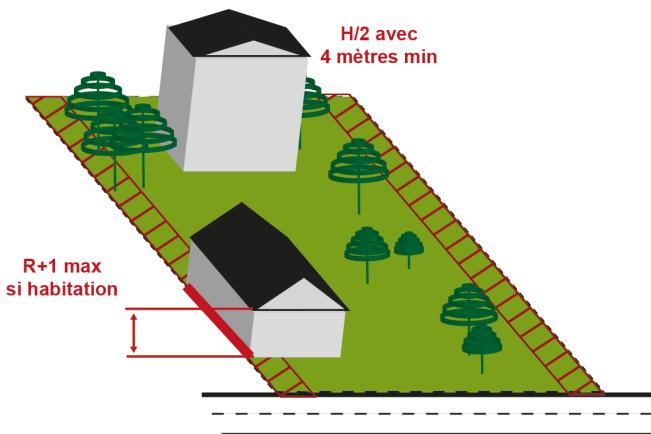
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

## **1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

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

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et entreprises publiques	Non règlementé
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 égal 0 ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	Non règlementé
Emprise au sol	Non règlementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	25% minimum
Hauteur (H) des constructions	<p>Non règlementé. H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1) pour les habitations.</p> <p><b>Annexes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport), la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.</li> <li>• Pour les annexes non accolées : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.</li> <li>• Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.</li> </ul>



## B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

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

### **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

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

### **Implantations différentes**

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

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

- > Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :
  - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
  - lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
  - lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
  - lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 7.3 ci-après ;
- > En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

### **Hauteurs différentes**

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

**L'implantation des faîtages des constructions en limite séparative est interdite.**

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

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

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

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

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

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

### **A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

#### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes 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**

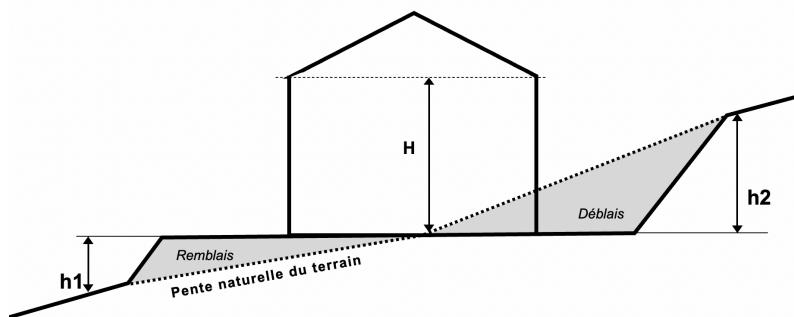
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

#### **Insertion des constructions dans la pente**

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

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

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



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

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur ( $h_1$ ) + ( $h_2$ ) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

### B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### Façades des constructions

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

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

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

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

#### Toitures des constructions

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

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

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

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

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

Les habitats légers de loisir (HLL) et autres hébergements insolites pourront déroger au paragraphe ci-dessus sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement.

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

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

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

### **Clôtures et portails**

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

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

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

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.
- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

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

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

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

### 3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

#### A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER

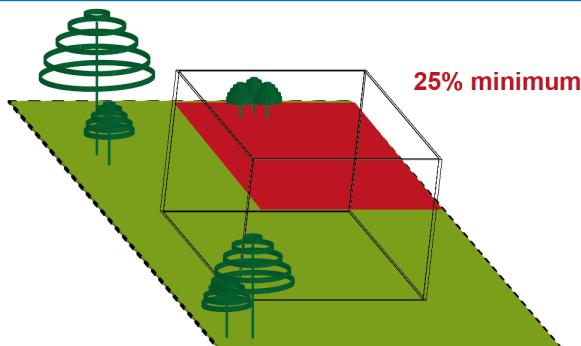
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

#### 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.

**Emprise non bâtie (espace en pleine terre)**



#### Coefficient de Biotope

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

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

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

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

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

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

### C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

### D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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

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

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

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

### E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

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

## **4. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différencierées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

### **B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.

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

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

### **C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

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

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

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

#### **D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES**

Non règlementé

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

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

#### **F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

#### **G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	

#### **H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS**

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

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

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

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

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

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Au minimum 1 m <sup>2</sup> par tranche complète de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minimum 30 m <sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service</li> <li>• Centres de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.</li> </ul>

## ***I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES***

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

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

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

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

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

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



## UT-6-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

#### C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3,00 m pour un pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

#### D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## **2. CONDITIONS DE DESSENTE PAR LA VOIRIE**

### **A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

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

### **B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES**

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

### **C. VOIES ET IMPASSES**

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

### **D. DESERTES 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. DESSENTE 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

### 1. Dispositions générales

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

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

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

### 2. Sont interdits

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

### 3. Règles

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

### 4. Règles particulières

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

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

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

**b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :**

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

**Réseau collectif existant :**

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

**Réseau collectif inexistant :**

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

**c) Aires de stationnement :**

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

**D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

**E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## 7. SECTEUR 3 : ZONE UX

### Caractère dominant de la zone

La zone UX couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sauf les activités industrielles ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâties et par des volumes importants.

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

### Vocation générale de la zone

La zone UX est une zone urbaine principalement dédié au développement économique du territoire. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions qui ne seraient pas compatibles avec cette vocation première (logements, activités agricoles et forestières).

La zone UX peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

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

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

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

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



## **UX-7-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement, sauf les hébergements spécifiques autorisés au chapitre suivant ;
- Les activités industrielles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, sauf celles autorisées sous condition dans le chapitre 2.A. ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

#### **A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES**

- 1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - 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 d'activités liées à l'exploitation agricole ou forestière 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.
- 3 Les activités de transformation des produits agricoles et/ou forestiers (scierie, laiterie...).

- 4 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations sous réserve de leur nature, importance ou aspect qui seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 5 Les installations de stockage ou de traitement des déchets sont autorisées sous condition de non-visibilité depuis les emprises publiques.
- 6 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

***B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS***

- 1 Les hébergements de gardiennage sous condition :
  - D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
  - D'être d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **UX-7-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

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

### **Définition et principes**

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

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

**Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.**

### **Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

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

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

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

**Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)**

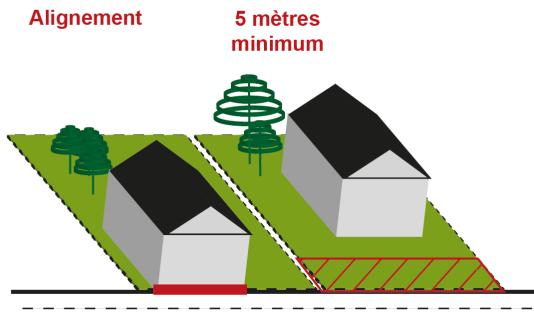
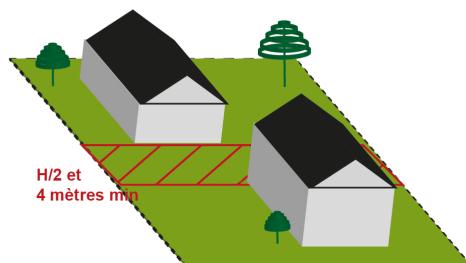
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

## **1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

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

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et entreprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.</li> </ul>
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.</li> </ul>
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum.</li> <li>Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.</li> </ul>
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum
Hauteur (H) des constructions	<p>H inférieure ou égale à 20 mètres.</p> <p><b>Annexes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport), la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.</li> <li>Pour les annexes non accolées : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.</li> <li>Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.</li> </ul>

***Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques******Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière******Recul (R2) par rapport aux limites séparatives******Hauteur des constructions******B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES***

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

***Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

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

***Implantations différentes***

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

- > En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- > Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :
  - lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
  - lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 8.3 ci-après ;

- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> L'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

#### **Hauteurs différentes**

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

Les éléments techniques de superstructures peuvent dépasser la hauteur limite s'il ne s'agit que d'éléments ponctuels (cheminées, antennes, portique ou grues, ...).

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

### **A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

#### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

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

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

#### **Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

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

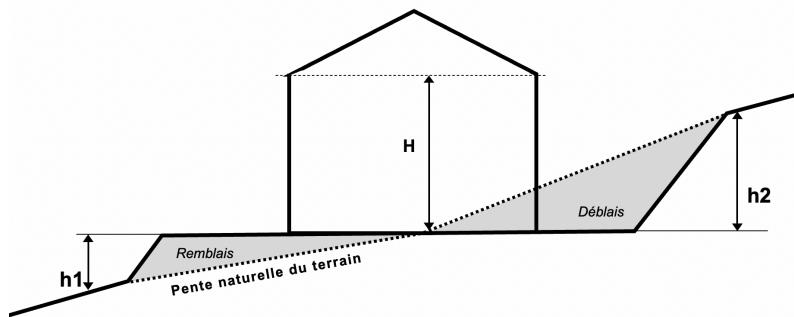
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

#### **Insertion des constructions dans la pente**

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

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

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



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

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur ( $h_1$ ) + ( $h_2$ ) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

## B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

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

### Façades des constructions

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

#### Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, est interdit.

### Couleurs

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

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

#### Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.

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

### Toitures des constructions

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

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

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

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

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

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.

Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

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

### **3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **C. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER**

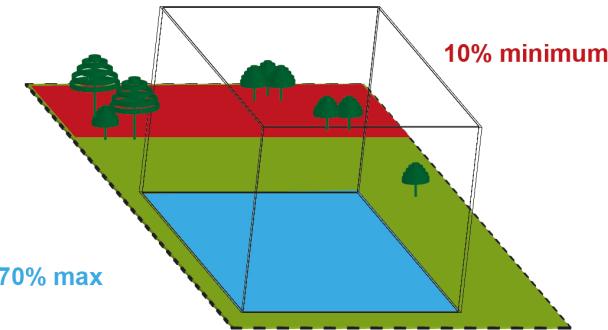
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

#### **D. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

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

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

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



**Coefficient de Biotope**

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

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

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

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

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

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

#### **E. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

#### **F. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

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

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

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

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

#### **G. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE**

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

### **4. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

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

### B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.

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

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

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

### C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

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

### D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

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

Pour les livraisons :

> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;

> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> : 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 <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Hébergement	100 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	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 <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m <sup>2</sup> et plus : par tranche entamée de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 400 m <sup>2</sup> 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"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	

#### H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

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

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

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

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

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

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Au minium 1 m <sup>2</sup> par tranche complète de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m <sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service</li> <li>• Centres de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.</li> </ul>

## I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

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

## **UX-7-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

#### **A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### **B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

#### **C. DIMENSION DES ACCES**

- > Les accès ont une largeur égale à 4 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- > Les accès ont une largeur égale à 6 m minimum avec une circulation à double sens.

#### **D. TRAITEMENT DES ACCES**

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

### **2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

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

### **B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES**

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

### **C. VOIES ET IMPASSES**

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

### **D. DESSERTE 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**

#### **1. Dispositions générales**

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

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

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

## 2. Sont interdits

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

## 3. Règles

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

## 4. Règles particulières

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

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

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

### b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

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

#### Réseau collectif existant :

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

#### Réseau collectif inexistant :

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

### c) Aires de stationnement :

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

## **D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

#### ***E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES***

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

## 8. SECTEUR 3 : ZONE 1AUh

### Caractère dominant de la zone

**La zone 1AUh** concerne des espaces ouverts à l'urbanisation. Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, agricole ou forestier destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

**La zone 1AUh** pourra être urbanisée à court terme sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...).

### Vocation générale de la zone

La zone 1AUh est une zone urbaine à vocation principale résidentielle. Elle a donc vocation à accueillir principalement des habitations .

La zone 1AUh est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles)** en annexes du présent dossier.

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

**Les zones 1AUh peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.**

La zone 1AUh peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUh est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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

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



## **1AUh-8-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

#### **A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX DESTINATIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS**

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



## ***1AUh-8-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES***

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

### **Définition et principes**

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

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

### **Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

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

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

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

### **Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)**

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

## 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

**Application du principe de compatibilité dans la mise en œuvre des dispositions des fiches d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

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

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

- principes environnementaux.

### B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

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

#### **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

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

#### **Implantations différentes**

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

- > Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.
- > En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

#### **Hauteurs différentes**

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

**L'implantation des faîtages des constructions en limite séparative est interdite.**

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

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

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

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

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

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

### **A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

#### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

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

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

#### **Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

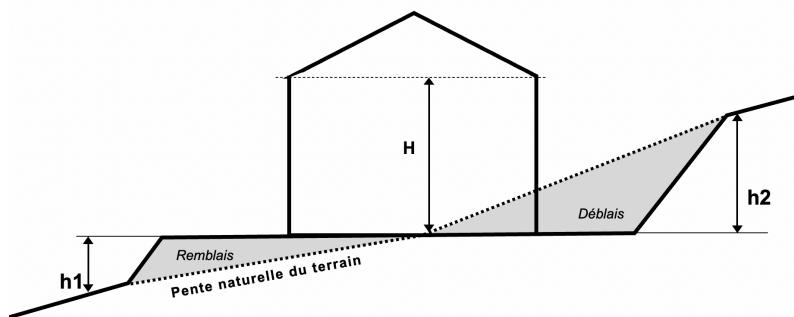
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

#### **Insertion des constructions dans la pente**

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

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

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



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

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur ( $h_1$ ) + ( $h_2$ ) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

## B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

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

### Façades des constructions

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

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

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

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

### Toitures des constructions

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

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

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

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

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives. L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

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

**Clôtures et portails**

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

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

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

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

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

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.

- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

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

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

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

### **3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER**

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

#### **B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

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

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

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

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

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

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

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

#### **C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

#### D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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

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

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

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

#### E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE

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

### 4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différencierées 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 <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre	Au minimum 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

#### F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

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

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

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

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

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

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m <sup>2</sup> par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Au minium 1 m <sup>2</sup> par tranche complète de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m <sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service</li> <li>• Centres de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.</li> </ul>

## ***I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES***

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

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

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

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

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

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

## 1AUh-8-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

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

#### C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

#### D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## 2. CONDITIONS DE DESSEURTE PAR LA VOIRIE

### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

### B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

A partir de 3 logements, les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant ou existant.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.

Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

### C. VOIES ET IMPASSES

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

### D. DESSEURTES 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. DESSEURTE 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

### 1. Dispositions générales

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

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

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

### 2. Sont interdits

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

### 3. Règles

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

### 4. Règles particulières

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

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

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

**b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :**

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

**Réseau collectif existant :**

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

**Réseau collectif inexistant :**

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

**c) Aires de stationnement :**

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

**D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

**E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## 9. SECTEUR 3 : ZONE 1AUM

### Caractère dominant de la zone

La zone 1AUM est matérialisée sur les terrains pouvant permettre l'intégration d'une mixité de fonction en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle couvre notamment des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations ou extensions de constructions et installations à usage résidentielle, de services, d'activité commerciale, artisanale, ou industrielle.

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

### Vocation générale de la zone

La zone 1AUM est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone 1AUM est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 1AUM est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier**.

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

**Les zones 1AUM peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt**

La zone 1AUM peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUM est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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

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



## **1AUM-9-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

#### **A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES**

- 1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

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

## 1AUM-9-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

### Définition et principes

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

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

### Bonus de constructibilité (performances thermiques)

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

### Règles applicables aux constructions existantes :

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

### Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

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

## 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.

**Application du principe de compatibilité dans la mise en œuvre des dispositions des fiches d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

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

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

### B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

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

#### **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

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

#### **Implantations différentes**

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

- > Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.
- > En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

#### **Hauteurs différentes**

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

**L'implantation des faîtages des constructions en limite séparative est interdite.**

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

Une implantation différente de celle fixée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

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

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

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

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

### **A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

#### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

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

- Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

#### **Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

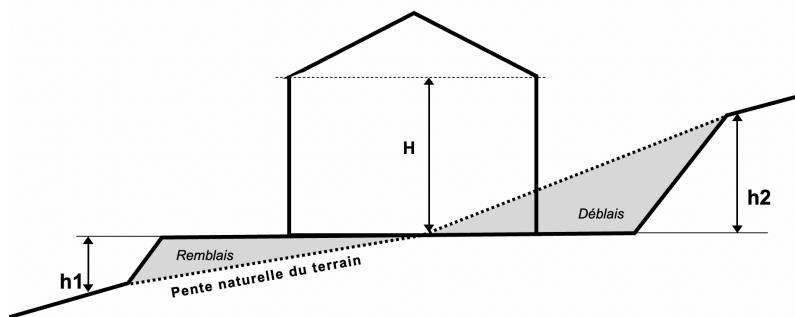
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

#### **Insertion des constructions dans la pente**

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

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

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



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

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur ( $h_1$ ) + ( $h_2$ ) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

### B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### Façades des constructions

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

#### Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, est interdit.

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

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

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront 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.

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

#### *Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce*

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

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

#### **Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :**

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, .... Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

### Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.

- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.

Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôtures sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonneries.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

#### *Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

> **Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation**, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

### **3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâties doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

#### **B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

**Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.**

**Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.**

**Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.**

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

*Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.*

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CB} = \frac{(\text{superficie T1} \times \text{coeffcient pondération T1}) + (\text{superficie T2} \times \text{coeffcient pondération T2}), \text{etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

### C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

### D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrees et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les aires de stationnement à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des îlots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et

- de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

#### **E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

### **4. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différencierées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

#### **B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

### **C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

- > Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).
- > Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- > Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
- > Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

### **D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES**

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> : 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 <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre	Au minimum 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m <sup>2</sup> et plus : par tranche entamée de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> 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"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière		Pas de norme imposée.

#### H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.**

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Opérations de 2 logements et plus	Au minium 1,50 m <sup>2</sup> par logement ou un emplacement par logement.
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Au minium 1 m <sup>2</sup> par tranche complète de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m <sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service</li> <li>• Centres de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.</li> </ul>

## I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

### 1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

### 2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## 1AUM-9-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

#### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

#### C. DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum 3 m pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

*Pour les activités et le commerce:*

- > les accès ont une largeur égale à 4 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur égale à 6 m avec une circulation à double sens.

#### D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## **2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### **B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES**

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

*Pour les activités et le commerce:*

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

### **C. VOIES ET IMPASSES**

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

### **D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES**

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

### **3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

#### **A. EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service 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**

##### **1. Dispositions générales**

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc...).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

##### **2. Sont interdits**

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydrocurable.

##### **3. Règles**

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

#### 4. Règles particulières

**a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :**

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINE ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

**b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :**

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

**c) Aires de stationnement :**

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

### D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

### E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

## 10. SECTEUR 3 : ZONE 1AUx

### Caractère dominant de la zone

La zone 1AUx couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires **sauf industrielles** ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis et par des volumes importants.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Vocation générale de la zone

La zone 1AUx est une zone à urbaniser principalement dédiée au développement économique du territoire. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions qui ne seraient pas compatibles avec cette vocation première (logements, activités agricoles et forestières).

La zone 1AUx peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 1AUx est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles)** en annexes du présent dossier.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à **compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux)**.

Les zones 1AUx peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone 1AUx peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

L'urbanisation de la zone 1AUx est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application.

Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un **rappor de conformité**.



## **1AUx-10-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

### **1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement, sauf les hébergements spécifiques autorisés au chapitre suivant ;
- Les constructions à destination industrielles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, sauf celles autorisées sous condition dans le chapitre 2.A. ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### **2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES**

- 1 Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - 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 d'activités liées à l'exploitation agricole ou forestière 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.
- 3 Les activités de transformation des produits agricoles et/ou forestiers (scierie, laiterie...).

- 4 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations sous réserve de leur nature, importance ou aspect qui seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 5 Les installations de stockage ou de traitement des déchets sont autorisées sous condition de non-visibilité depuis les emprises publiques.
- 6 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

***B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS***

- 1 Les hébergements de gardiennage sous condition :
  - D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
  - D'être d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 1AUx-10-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

### Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

### Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières ».

### Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)

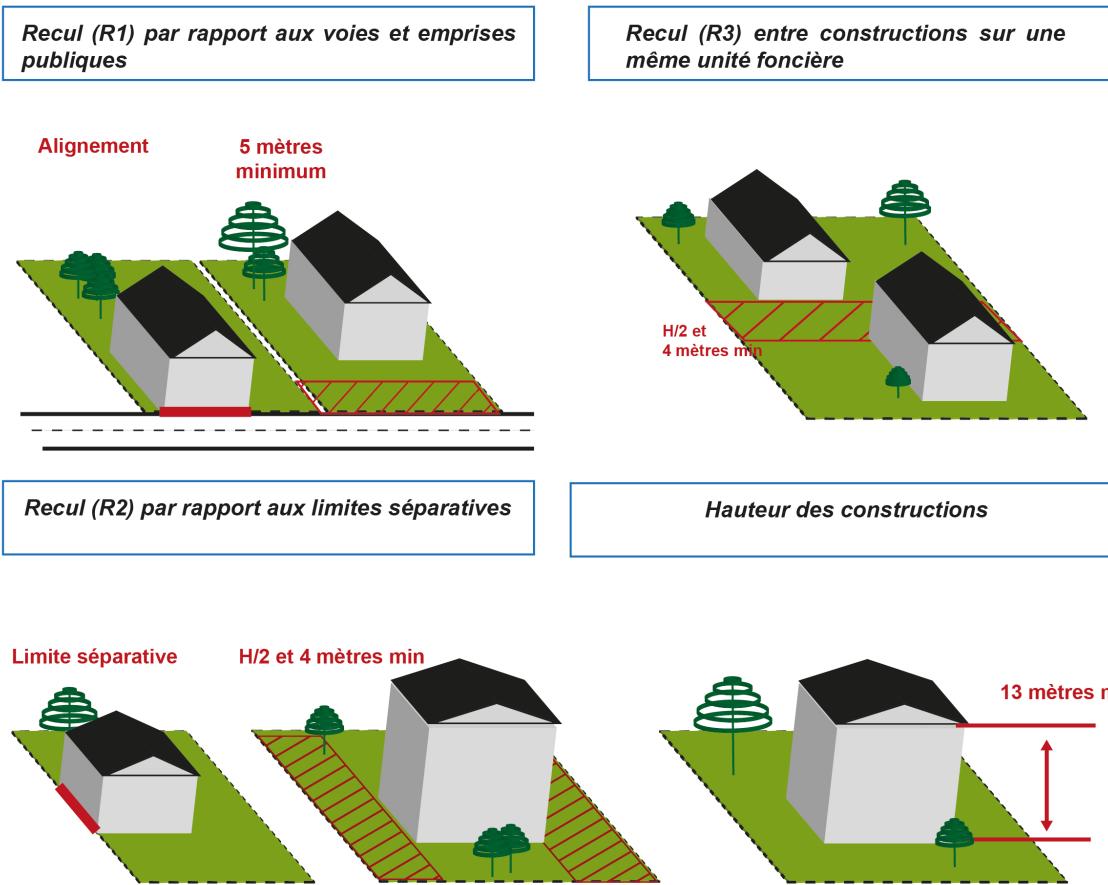
En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

## 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.</li> </ul>
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.</li> </ul>
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum.</li> <li>Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.</li> </ul>
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum
Hauteur (H) des constructions	<p>H inférieure ou égale à 20 mètres.</p> <p><b>Annexes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport), la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.</li> <li>Pour les annexes non accolées : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.</li> <li>Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.</li> </ul>



## B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

### Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

### Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 8.3 ci-après ;

- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> L'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

#### **Hauteurs différentes**

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

Les éléments techniques de superstructures peuvent dépasser la hauteur limite s'il ne s'agit que d'éléments ponctuels (cheminées, antennes, portique ou grues, ...).

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### **A. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

#### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

#### **Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

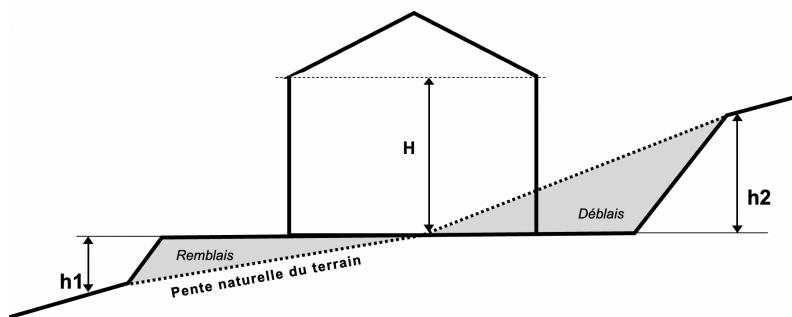
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

#### **Insertion des constructions dans la pente**

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîlage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur ( $h_1$ ) + ( $h_2$ ) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

### B. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

#### Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, est interdit.

#### Couleurs

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

#### Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.

Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés en annexe.

#### Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives.

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).

### **3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER**

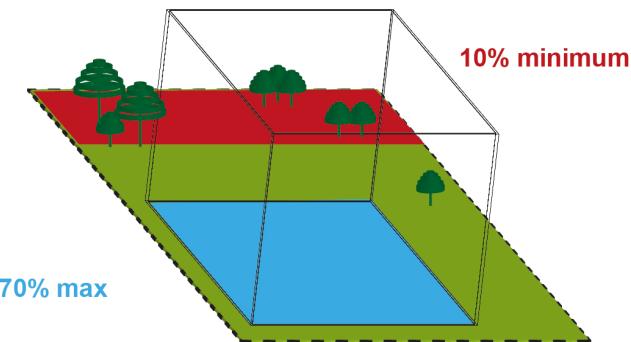
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

#### **B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

***Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)***



Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

<b>Types de surface éco-aménagées</b>		<b>Coefficient de pondération</b>
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

*Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.*

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CB} = \frac{(\text{superficie T1} \times \text{coeffcient pondération T1}) + (\text{superficie T2} \times \text{coeffcient pondération T2}), \text{etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

### **C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

#### **D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des îlots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

#### **E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

### **4. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

### B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

### C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

### D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

> si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;

> si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> : 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 <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Hébergement	100 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES	
Autres activités secondaire et tertiaire	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place	
		Bâtiments de 10 000 m <sup>2</sup> et plus : par tranche entamée de 300 m <sup>2</sup> 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"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>		

#### H. NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, **sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol** et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.

Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Au minium 1 m <sup>2</sup> par tranche complète de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.
Établissements d'enseignement et de formation	Au minium 30 m <sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.

Destinations et sous-destinations	Normes applicables
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service</li> <li>• Centres de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.</li> </ul>

## *I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES*

### **1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile**

Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

### **2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## 1AUx-10-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1. CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

#### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCÈS

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 ACCÈS

- > 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 ACCÈS

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 GÉNÉRALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

### C. VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

### D. DESSERTE 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

#### 1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc...).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

## 2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydrocurable.

## 3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

## 4. Règles particulières

### a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINE ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

### b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

#### Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

#### Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

### c) Aires de stationnement :

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

## **D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

#### ***E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES***

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

## 11. SECTEUR 3 : ZONE 2AU

### **Caractère dominant de la zone**

La zone 2AU doit, malgré son caractère d'inconstructibilité à court terme, gérer les constructions existantes sur site. Les extensions et annexes des constructions existantes au sein de la zone 2AU doivent être maîtrisées.

La zone comprend un secteur 2AUT qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation touristique (hébergement, ...) qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation ultérieures, et porté dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone comprend un secteur 2AUy qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation économique qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation ultérieures, et porté dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AU peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 2AU est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier**.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à **compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux)**.

**Les zones 2AU peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt**

La zone 2AU peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.



## **2AU-12-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

### **1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE**

Sont interdites toutes les constructions nouvelles sauf celles autorisées dans l'article suivant « Usage, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières ».

Est interdite la démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

### **2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **F. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES**

- 1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2 Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, sous réserve de ne pas compromettre les orientations futures de développement.
- 3 La reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

#### **G. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

- 1 Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.
- 3 L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).
- 4 Les opérations prévues en emplacement réservé.

5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

6 L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à hauteur de :
  - 30% de d'emprise au sol supplémentaire ;
  - Ou 60 m<sup>2</sup> de d'emprise au sol supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

7 Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

8 Les constructions annexes d'une habitation existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :

- - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation
- - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives
- - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...).

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

## **2AU-12-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

### **Définition et principes**

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières ».

### **Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)**

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

## 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

CARACTERISTIQUES	REGLES
<b>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et entreprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales,</li> <li>• R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des autres voies.</li> </ul> <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"> <li>• Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.</li> <li>• La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.</li> </ul> <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>
<b>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</b>	<p><b>R2 au moins égal à 3 mètres.</b></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"> <li>• Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.</li> <li>• La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin...), aux piscines.</p>
<b>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</b>	<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>
<b>Emprise au sol</b>	50% maximum
<b>Emprise non bâtie (espace en pleine terre)</b>	Au minimum 40%

CARACTERISTIQUES	REGLES
Hauteur (H) des constructions	<p>H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1).</p> <p><b>Annexes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport), la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.</li> <li>• Pour les annexes non accolées : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.</li> <li>• Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.</li> </ul>

## B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

### Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

### Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie.

Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

### Hauteurs différentes

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

### L'implantation des faîtages des constructions en limite séparative est interdite.

### Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la

topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

## 2AU-12-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

#### A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

#### B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service 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

##### 1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc...).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

##### 2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydrocurable.

##### 3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité

d'infiltration dument justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

#### **4. Règles particulières**

##### **a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :**

**MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).**

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

##### **b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :**

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

Réseau collectif existant :

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

Réseau collectif inexistant :

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

##### **c) Aires de stationnement :**

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### **D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

#### **E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit

## 12. SECTEUR 3 : ZONE A

### **Caractère dominant de la zone**

La zone A s'étend sur les terrains à vocation d'exploitation agricole et forestière sur l'ensemble des communes.

### **Vocation générale de la zone**

La zone A est une zone spécialisée dont l'objectif premier est de pérenniser et développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité.

La zone A est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone A est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier**.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à **compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux)**.

**La zone A peut être concernée par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre l'espace construit et les zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt**

La zone A peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone A comprend :

- **un secteur Ace**, correspondant aux activités particulières de centre équestre ;
- **un secteur Ah**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur Ap**, correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site ;
- **un secteur Ax**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).



## A-13-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

### 1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article A 1.2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

### 2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- Les installations solaires :
  - o les projets agrivoltaïques tels que définis à l'article L.314-36 du Code de l'énergie en application de l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme.
  - o Les installations solaires domestiques d'une surface maximale de 100 m<sup>2</sup>, implantées sur l'unité foncière d'une habitation existante ou d'une activité autorisée dans la zone.
  - o Les installations solaires implantées sur les toitures des constructions.
- Les installations classées liées aux activités agricoles et forestières.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

- Les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique.

- Constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à hauteur de :

- o 30% d'emprise au sol supplémentaire ;
- o Ou 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée.

La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

- Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

- Les constructions annexes d'une habitation existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient :

- Au nombre de 3 maximum,
- Et implantées à proximité de l'habitation préexistante :
  - 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 par rapport au point le plus proche de l'habitation,
  - o dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte, ....

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus:

- 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 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière, il sera recherché une implantation regroupée des nouvelles constructions avec les bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf pour des raisons sanitaires et techniques.

Les sièges d'exploitation agricole devront s'implanter à proximité de l'exploitation lorsque la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité.

- Les éoliennes domestiques, à condition :

- Qu'elles soient liées à une construction existante ou à une activité autorisée dans la zone.
- Que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 12 mètres.
- Que la distance horizontale calculée pour leur recul par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.

- **En plus des alinéas précédents, sont admises dans le secteur Ah**, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions nouvelles destinées à l'habitation et le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes.

- **En secteur Ace** : sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements de l'existant à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres.

Par ailleurs, les constructions agricoles, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.

- **En secteur Ap** : seuls sont autorisés :

- La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels, non soumises à déclaration préalable de travaux ou permis de construire, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site.
- Les installations nécessaire au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux.
- Les projets d'énergies renouvelables, à la condition :
  - de ne pas engendrer d'impacts négatifs significatifs sur les continuités écologiques ;
  - dans le cas d'installations hydroélectriques, de ne pas remettre en cause la continuité aquatique et humide du cours d'eau dans lequel elle s'insère et si une analyse écologique et des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont réalisées par la maîtrise d'ouvrage.

S'il y a présence d'une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d'entretien, notamment liées à des modalités de gestion d'intérêt public sont autorisés.

- **En secteur Ax** : sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées à l'hébergement, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'entrepôt ou aux bureaux. Les constructions nouvelles destinées au logement ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à une activité existante dans le secteur. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.

***B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE***

1. Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " bâtiments autorisés à changer de destination " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Le changement de destination sera autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve de respecter **toutes** les conditions ci-dessous :
  - Emprise au sol minimum du bâtiment de 40 m<sup>2</sup>.
  - Ne pas être une ruine.
  - Justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie.
  - Ne pas nuire à l'activité agricole.
2. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **A-13-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

### **Définition et principes**

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières ».

### **Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)**

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

## 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

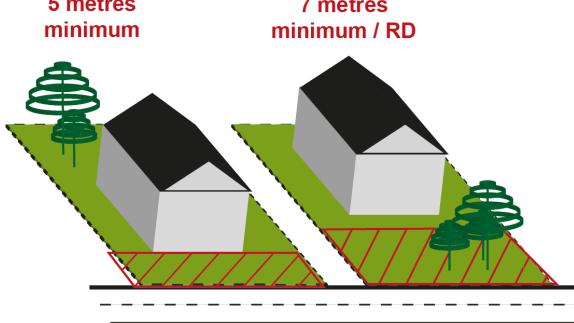
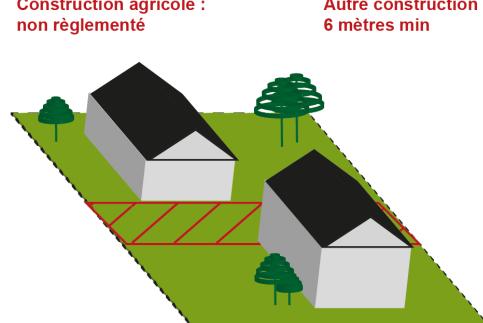
### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

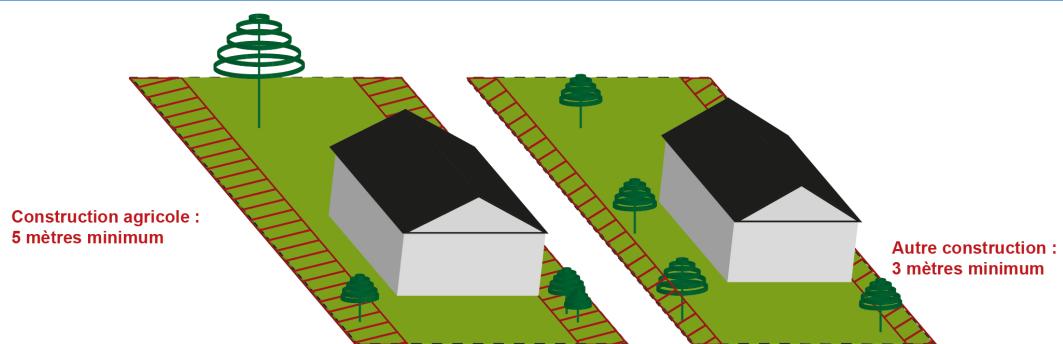
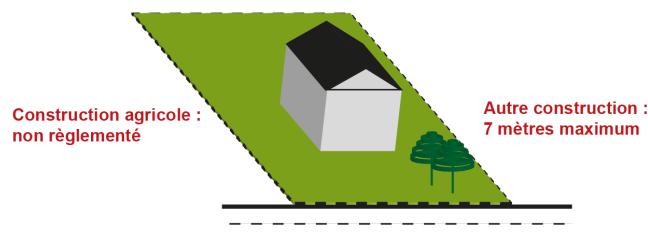
L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
<b>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales,</li> <li>• R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des autres voies.</li> </ul> <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"> <li>• Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.</li> <li>• La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.</li> </ul> <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>
<b>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</b>	<p><b>Pour la zone A proprement dite et les différents secteurs, à l'exception du secteur Ax :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à usage agricole : R2 au moins égal à 5 mètres</li> <li>• Pour les autres constructions : R2 au moins égal à 3 mètres.</li> <li>• Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</li> </ul> <p><b>En secteur Ax :</b> R2 supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</b>	<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. Cf. Dispositions de l'article 2.</p>

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	<p><b>En secteur Ax :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à <math>H/2</math> et 4 mètres minimum.</li> <li>Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.</li> </ul>
Emprise au sol	<p><b>En secteur Ah :</b> 50% maximum.</p> <p><b>En secteur Ax :</b> 70% maximum.</p>
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	<p><b>En secteur Ah :</b> au minimum 40%.</p> <p><b>En secteur Ax :</b> au minimum 30%.</p>
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> <p><b>En secteur Ay :</b> H inférieure ou égale à 10 mètres.</p> <p><b>Annexes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport),</b> la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.</li> <li><b>Pour les annexes non accolées :</b> la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.</li> <li><b>Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction :</b> la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.</li> </ul>

## SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

*Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques**Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière*

***Recul (R2) par rapport aux limites séparatives******Hauteur (H) des constructions******B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES***

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

***Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

***Implantations différentes***

Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

- > Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.
- > En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

***Hauteurs différentes***

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

**L'implantation des faîtages des constructions en limite séparative est interdite.**

**Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager**

Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### **A. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A CONSERVER, A RESTAURER ET A METTRE EN VALEUR**

Les projets de réhabilitation, et les projets de changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention "**bâtiments autorisés à changer de destination**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes:

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,  
> les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,  
> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

- Dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),  
> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,  
> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres...).

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,  
> Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou on prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

### **B. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

#### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes 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**

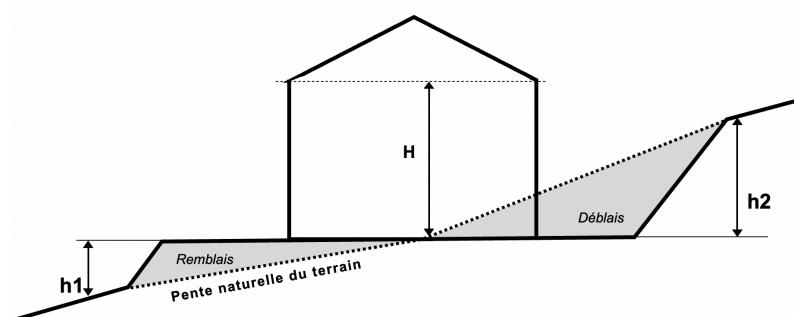
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

#### **Insertion des constructions dans la pente**

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtiage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements ( $h_1$ ) et 3 mètres pour les affouillements ( $h_2$ ).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur ( $h_1$ ) + ( $h_2$ ) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

### **C. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

#### **Façades des constructions**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés en annexe.

#### **Toitures des constructions**

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives. L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

#### **Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :**

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en oeuvre, les matériaux des toitures, .... Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.
- pour les constructions agricoles.

#### **Clôtures et portails**

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.

Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.
- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

**> Dans le secteur Ax**, lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, les hauteurs imposées ci-dessus pourront être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.

**> Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation**, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

### Clôtures agricoles

Les clôtures implantées en zone agricole, naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équins.
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine.
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.

- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

### **3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâties doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER**

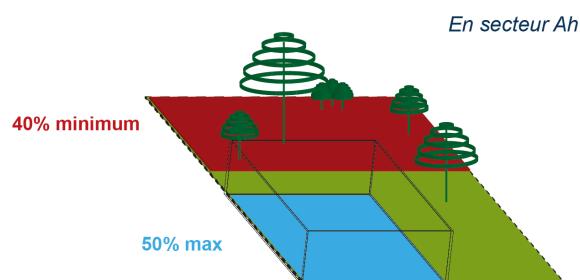
Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

#### **B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> En secteur Ah, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

*Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre)*



Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

<b>Types de surface éco-aménagées</b>		<b>Coefficient de pondération</b>
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

*Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.*

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CB} = \frac{\text{(superficie T1 x coefficient pondération T1) + (superficie T2 x coefficient pondération T2), etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

### C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

- **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 paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des îlots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

#### **E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

### **4. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différencierées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

#### **B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

**C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

- > Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).
- > Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- > Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
- > Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

**D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITES**

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

**E. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

**F. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

**G. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Logement	De 0 à 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre	Au minimum 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>• de leur nature,</li><li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li><li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li><li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li></ul>	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	



## A-13-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

#### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;

#### C. DIMENSION DES ACCES

- > Les accès ont une largeur minimale de 3,00 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > Les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

#### D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## **2. CONDITIONS DE DESSENTE PAR LA VOIRIE**

### **A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### **B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES**

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

### **C. VOIES ET IMPASSES**

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

### **D. DESERTES 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. DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

### **A. EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service 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

### 1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc...).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

### 2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydrocurable.

### 3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dûment justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

### 4. Règles particulières

#### a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

**MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).**

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

**b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :**

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

**Réseau collectif existant :**

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

**Réseau collectif inexistant :**

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

**c) Aires de stationnement :**

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

**D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

**E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

## 13. SECTEUR 3 : ZONE N

### Caractère dominant de la zone

La zone naturelle et forestière dite "zone N" couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### Vocation générale de la zone

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturelle de la zone et la préservation de l'environnement.

La zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone N est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles)** en annexes du présent dossier.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à **compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux)**.

**La zone N peut être concernée par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50 m de large le long des franges entre l'espace construit et les zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt**

La zone N peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

La zone N comprend :

- **un secteur Nca**, correspondant aux secteurs d'exploitation des carrières où les installations nécessaires à cette activité sont autorisées ;
- **un secteur Ne**, correspondant aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer ;
- **un secteur Nh**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

- **un secteur Nj**, correspondant aux espaces naturels où les installations nécessaires à la constitution et l'entretien de jardins familiaux sont autorisées.
- **un secteur NL**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.
- **un secteur Np**, correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.;
- **un secteur Npv**, correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée ;
- **un secteur Nt**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques sont autorisées (camping, villages de vacances, Parc Résidentiel de Loisirs...) ;
- **un secteur Nx**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).

## N-14-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

### 1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N 1.2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

### 2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- Les installations solaires :
  - o les projets agrivoltaïques tels que définis à l'article L.314-36 du Code de l'énergie en application de l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme.
  - o Les installations solaires domestiques d'une surface maximale de 100 m<sup>2</sup>, implantées sur l'unité foncière d'une habitation existante ou d'une activité autorisée dans la zone.
  - o Les installations solaires implantées sur les toitures des constructions.
- Les installations classées liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

- Les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique.

- Constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à hauteur de :

- o 30% d'emprise au sol supplémentaire ;
- o Ou 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée.

La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

- Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.

- Les constructions annexes d'une habitation existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient :

- Au nombre de 3 maximum,
- Et implantées à proximité de l'habitation préexistante :
  - 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 par rapport au point le plus proche de l'habitation,
  - o dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte, ....

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus:

- 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 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière, il sera recherché une implantation regroupée des nouvelles constructions avec les bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf pour des raisons sanitaires et techniques.

Les sièges d'exploitation agricole devront s'implanter à proximité de l'exploitation lorsque la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité.

- Les éoliennes domestiques, à condition :

- Qu'elles soient liées à une construction existante ou à une activité autorisée dans la zone.
- Que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 12 mètres.
- Que la distance horizontale calculée pour leur recul par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.

- **En plus des alinéas précédents, sont admises dans le secteur Nca**, ne sont autorisées que les installations nécessaires à l'exploitation des carrières et aux activités de transit, de stockage et recyclage des matériaux issus des carrières et des filières BTP et VRD.

- **En secteur Nh**, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions nouvelles destinées à l'habitation et le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce d'artisanat, des constructions existantes.

- **En secteur Ne** : ne sont autorisées que les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

- **En secteur Nj** : ne sont autorisées que les installations nécessaires à la constitution et l'entretien de jardins familiaux.

- **En zone NL**, ne sont autorisés que :

- Les aménagements et installations de loisirs ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil du public.

- **En secteur Np** : seuls sont autorisés :

- La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels, non soumises à déclaration préalable de travaux ou permis de construire, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site.
- Les installations nécessaire au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux.
- Les projets d'énergies renouvelables, à la condition :
  - de ne pas engendrer d'impacts négatifs significatifs sur les continuités écologiques ;
  - dans le cas d'installations hydroélectriques, de ne pas remettre en cause la continuité aquatique et humide du cours d'eau dans lequel elle s'insère et si une analyse écologique et des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont réalisées par la maîtrise d'ouvrage.

S'il y a présence d'une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d'entretien, notamment liées à des modalités de gestion d'intérêt public sont autorisés.

- **En secteur Npv** : seules les constructions et installations nécessaire au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque sont autorisées.

- **En secteur Nt** : sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existants aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, et d'être compatible avec le caractère naturel du site :

- Les constructions nécessaires aux campings, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances ;
- Les constructions permanentes à vocation touristiques et de loisirs, ainsi que les équipements nécessaires à leur accompagnement ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage d'habitation et annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantés dans la zone.

- **En secteur Nx** : sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'entrepôt ou aux bureaux. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.

#### **B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE**

- 1 Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " bâtiments autorisés à changer de destination " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Le changement de destination sera autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve de respecter toutes les conditions ci-dessous :
  - Emprise au sol minimum du bâtiment de 40 m<sup>2</sup>.
  - Ne pas être une ruine.
  - Justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie.
  - Ne pas nuire à l'activité agricole.
- 2 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **N-14-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

### **Définition et principes**

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de recul par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.**

### **Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre épar rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières ».

### **Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements)**

En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.

## 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

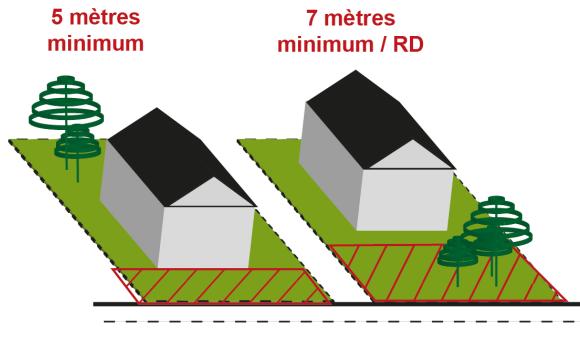
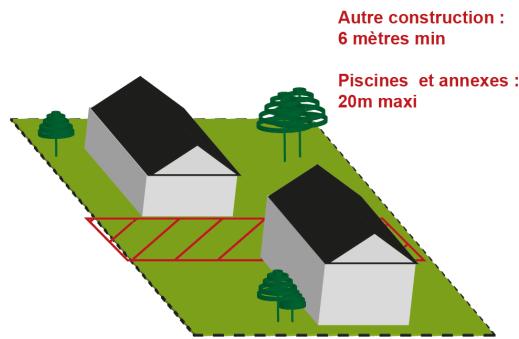
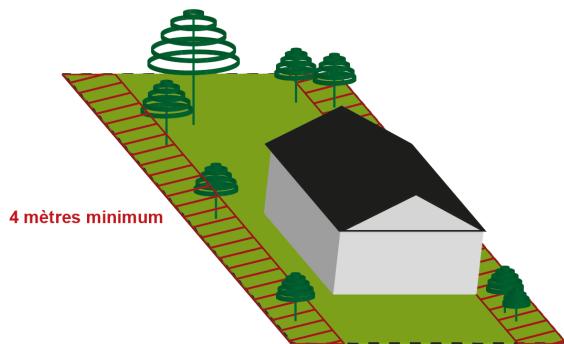
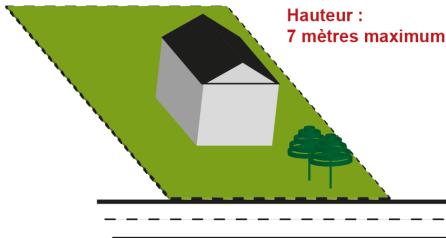
### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau :

CARACTERISTIQUES	REGLES
<b>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</b>	<p>Toutes les constructions doivent être édifiées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales,</li> <li>• R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des voies.</li> </ul> <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"> <li>• Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.</li> <li>• La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.</li> </ul> <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>
<b>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</b>	<p><b>Pour la zone N proprement dite et les différents secteurs, à l'exception des secteurs NL, Nt et Nx :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• R2 supérieur ou égal à 4 mètres.</li> <li>• Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</li> </ul> <p><b>En secteurs NL et Nt :</b> R2 supérieur ou égal à 4 mètres.</p> <p><b>En secteur Nx :</b> R2 supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.</li> <li>• La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</b>	<p>R3 supérieur ou égal à 6 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 m<sup>2</sup>, aux piscines. Cf. Dispositions de l'article 2.</p>

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	<p><b>En secteur Nx :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum.</li> <li>• Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.</li> </ul>
Emprise au sol	<p><b>En secteur Nh :</b> 40% maximum.</p> <p><b>En secteur NL :</b> 40% maximum.</p> <p><b>En secteur Nt :</b> 50% maximum.</p> <p><b>En secteur Nx :</b> 70% maximum.</p>
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	<p><b>En secteur Nh :</b> au minimum 40%.</p> <p><b>En secteurs NL et Nt :</b> au minimum 40%.</p> <p><b>En secteur Nx :</b> au minimum 30%.</p>
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> <p><b>En secteurs NL et Nt :</b> H inférieure ou égale à 7 mètres.</p> <p><b>En secteur Nx :</b> H inférieure ou égale à 10 mètres.</p> <p><b>Annexes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport), la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.</li> <li>• Pour les annexes non accolées : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.</li> <li>• Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.</li> </ul>

## SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

*Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques**Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière**Recul (R2) par rapport aux limites séparatives**Hauteur (H) des constructions***B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES**

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

**Implantations différentes**

Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.

**Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, tels que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobilier enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

### **Hauteurs différentes**

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.  
du toit.

**L'implantation des faîtages des constructions en limite séparative est interdite.**

### **Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager**

Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### **A. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A CONSERVER, A RESTAURER ET A METTRE EN VALEUR**

Les projets de réhabilitation, et les projets de changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention "**bâtiments autorisés à changer de destination**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes:

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,  
> les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,  
> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

- Dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),  
> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,  
> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres...).  
> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.  
> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,

- > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
- > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou 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 QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

### Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes 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

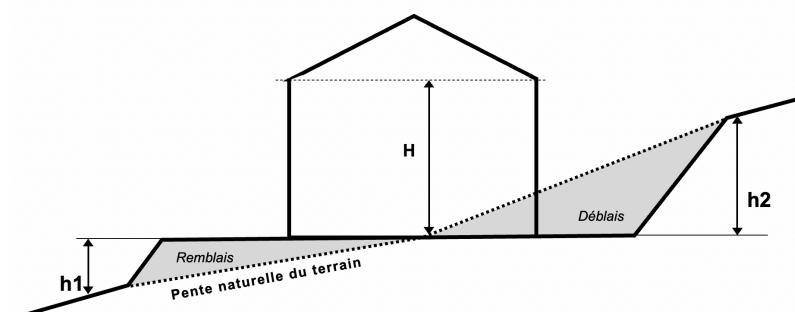
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement sur les ouvertures).

### Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faîtiage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements ( $h_1$ ) et 3 mètres pour les affouillements ( $h_2$ ).

Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.



Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.

### **C. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors du périmètre d'un SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

#### **Façades des constructions**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés en annexe.

#### **Toitures des constructions**

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives. L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

#### **Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :**

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, .... Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction

initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

- pour les constructions du secteur Nt, ainsi que pour les constructions à usage agricole et forestier.

### **Clôtures et portails**

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.

- Les clôtures ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage et ou doublé d'une haie de 2 m.

Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit :

- par une rambarde avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.

- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.

- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> **Dans les secteurs Nx et Nca**, lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, les hauteurs imposées ci-dessus pourront être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.

> **Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation**, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.

### **Clôtures agricoles**

Les clôtures implantées en zone agricole, naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équins.

- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine.
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

### **3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâties doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

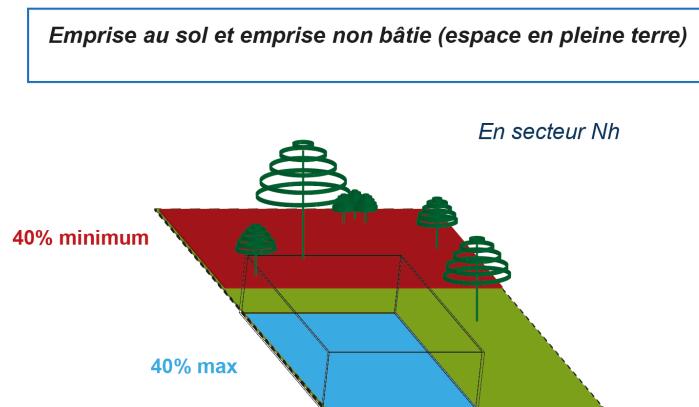
#### **A. ESPACE BOISE CLASSE A PROTEGER OU A CREER**

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.



Toutefois, les pourcentages d'espace en pleine terre imposés ci-dessus peuvent être pondérés par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre.

Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3
T4	Mur végétalisé	0,2

*Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.*

Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CB} = \frac{(\text{superficie T1} \times \text{coeffcient pondération T1}) + (\text{superficie T2} \times \text{coeffcient pondération T2}), \text{etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$$

### C. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

- **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 paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrees et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques

nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).

Les **aires de stationnement** à l'air libre supérieures ou égales à 10 places seront réalisées dans l'objectif de réduction des îlots de chaleur :

- Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

#### **E. ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

## **4. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **A. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différencierées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

### **B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.

- > Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- > Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

### **C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

> Dans le cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente).

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

### **D. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### **E. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

### **F. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
<b>Habitation</b>	Logement	De 0 à 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme imposée*
		Au-delà de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher*

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
<b>Habitation</b>	Logement	Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre	Au minimum 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
		Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune place exigée
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	



## N-14-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

#### A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

#### C. DIMENSION DES ACCES

- > Les accès ont une largeur minimale de 3,00 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > Les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

#### D. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## **2. CONDITIONS DE DESSENTE PAR LA VOIRIE**

### **A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### **B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES**

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

### **C. VOIES ET IMPASSES**

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

### **D. DESERTES 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. DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

### **A. EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service 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

### 1. Dispositions générales

Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.

Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc...).

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.

### 2. Sont interdits

Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydrocurable.

### 3. Règles

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est **obligatoire**, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dûment justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

### 4. Règles particulières

#### a) Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :

MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERS ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

**b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :**

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.

**Réseau collectif existant :**

- Le rejet des eaux pluviales est **obligatoire** dans le réseau collectif (fossé ou conduite).

**Réseau collectif inexistant :**

- Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.

**c) Aires de stationnement :**

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

**D. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

## **ANNEXE 1 : PALETTE RAL**



***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 1		Warm gray, gris chaud 5 6 13 0	eee9da
ral 9002 Gray white, blanc gris	420	13 9 13 0	dadbdb
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 6000	568	97 30 70 15 327663
ral 1011 Beige brun	723	0 38 94 18	af8552	ral 6001	349	100 30 100 21 266d3b
ral 1019 Gris beige	479	31 43 47 0	a6937b	ral 6002	349	100 0 83 47 276230
ral 3003	704	24 100 97 21	870a24	ral 6004	316	90 53 56 42 004547
ral 3004	491	30 99 80 37	6c1b2a	ral 6005	3308	100 45 76 52 0e4438
ral 3005	490	36 94 73 50	581e29	ral 6016	342	100 0 69 43 00664f
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226	ral 6017	364	87 23 100 9 4d8542
ral 3009	181	31 88 84 37	6d312b	ral 6024	348	100 19 89 7 008455
ral 3011	1815	28 99 96 29	791f24	ral 6026	2735	100 94 0 0 005c54
ral 3013	484	21 98 100 12	992a28	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	4e4b52
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	c4eaca
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	7e9082
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957	ral 7038 Gris <del>acathis</del>	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60	ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d5b64
ral 7012	445	68 53 50 24	575e62	ral 7040 Gris <del>feuille</del>	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7015	446	71 60 51 32	4c5057	ral 7042 Gris <del>traffic A</del>	430	46 33 35 1	929899
ral 7022	465	14 29 65 0	464644	ral 7043 Gris <del>traffic B</del>	446	68 56 55 32	505455
				ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b	ral 9010 Pure white, blanc <del>pur</del>	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 8007 Brun cheveuul	478	36 72 91 37	6b442a	ral 9016 Blanc <del>traffic</del>	705	4 1 2 0	f3f6f6
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927				
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 85 82 42	64312a				
ral 8015 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a				
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128				
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b				
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741				
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d				
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b				

***Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)***

ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b
ral 8007 Brun cheveuul	478	36 72 91 37	6b442a
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 85 82 42	64312a
ral 8015 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b

***Palette de couleurs tertiaires (bardages)***

ral 7005	431	59 46 49 14	6d2270
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7022	465	14 29 65 0	454644
ral 7031	445	69 50 46 17	5b685f
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b54
ral 7043 Gris truffe B	446	68 56 55 32	505455
ral 8015 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8007	4975	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 bâties ou non bâties, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

### **REGLES GENERALES**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démolie.

### **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 bâties 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 redéfinition 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 démolí.

**Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :**

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - o 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 ;
  - o 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 ;
  - o Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - o Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - o Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

#### **REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER**

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

#### **IDENTIFICATION DU PATRIMOINE LOCAL AU SENS DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Code	Numéro	Type	Titre	Commune
AHa1	a1	patrimoine bâti	Édifice (château) + parc	Bourrou
AHa2	a2	patrimoine bâti	Édifice (tour-pigeonnier)	Bourrou
AHa3	a3	patrimoine bâti	Édifice (église)	Bourrou
AYa1	a1	patrimoine bâti	Édifice (bâtisse) + parc	Fouleix
AYa2	a2	patrimoine bâti	Édifice (bâtisse) + abords	Fouleix
AZa1	a1	patrimoine bâti	Ensemble bâti	Grun-Bordas

<b>Code</b>	<b>Numéro</b>	<b>Type</b>	<b>Titre</b>	<b>Commune</b>
BCa1	a1	patrimoine bâti	Corps de ferme et parc au lieu-dit la Couture	Manzac-sur-Vern
BCa1	a1	patrimoine bâti	Corps de ferme et parc au lieu-dit le Poteau	Manzac-sur-Vern
BMa1	a1	patrimoine bâti	Ensemble bâti	Saint-Amand-de-Vergt
BOa1	a1	patrimoine bâti	Chartreuse	Saint-Crépin-d'Auberoche
BTa1	a1	patrimoine bâti	Édifice (domaine)	Saint-Maime-de-Péreyrol
BTa2	a2	patrimoine bâti	Édifice (tour)	Saint-Maime-de-Péreyrol
BUa1	a1	patrimoine bâti	Édifice (château) + parc	Saint-Michel-de-Villadeix
BVa1	a1	patrimoine bâti	Édifice (tour féodale)	Saint-Paul-de-Serre
BXa1	a1	patrimoine bâti	Édifice (église) + abords	Salon
BXa2	a2	patrimoine bâti	Édifice (chapelle) + abords	Salon
CDa1	a1	patrimoine bâti	Mairie et jardins	Veyrines-de-Vergt
CDa2	a2	patrimoine bâti	Édifice (domaine) + abords	Veyrines-de-Vergt
CDa3	a3	patrimoine bâti	Édifice (domaine) + abords	Veyrines-de-Vergt
CDa4	a4	patrimoine bâti	Édifice (demeure)	Veyrines-de-Vergt
AOb3	b3	patrimoine paysager	Haie	La Chapelle-Gonaguet
BCb1	b1	patrimoine paysager	Boisement	Manzac-sur-Vern
BMb1	b1	patrimoine paysager	Entité boisé	Saint-Amand-de-Vergt
BUb1	b1	patrimoine paysager	Cèdre	Saint-Michel-de-Villadeix
BUb2	b2	patrimoine paysager	Cèdre	Saint-Michel-de-Villadeix

<b>Code</b>	<b>Numéro</b>	<b>Type</b>	<b>Titre</b>	<b>Commune</b>
CDb1	b1	patrimoine paysager	Arbres	Veyrines-de-Vergt
CDb2	b2	patrimoine paysager	Arbres	Veyrines-de-Vergt
CDb3	b3	patrimoine paysager	Arbres	Veyrines-de-Vergt
BCc1	c1	petit patrimoine	Pigeonnier	Manzac-sur-Vern
BCc2	c2	petit patrimoine	Pigeonnier	Manzac-sur-Vern
BCc3	c3	petit patrimoine	Porche	Manzac-sur-Vern
BCc4	c4	petit patrimoine	Pigeonnier	Manzac-sur-Vern
BCc5	c5	petit patrimoine	Petite Chapelle	Manzac-sur-Vern
BCc6	c6	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc7	c7	petit patrimoine	Monument aux morts	Manzac-sur-Vern
BCc8	c8	petit patrimoine	Poids public	Manzac-sur-Vern
BCc9	c9	petit patrimoine	Croix	Manzac-sur-Vern
BCc10	c10	petit patrimoine	Croix	Manzac-sur-Vern
BCc11	c11	petit patrimoine	Croix latine simple	Manzac-sur-Vern
BCc12	c12	petit patrimoine	Croix	Manzac-sur-Vern
BCc13	c13	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc14	c14	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc15	c15	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc16	c16	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc17	c17	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc18	c18	petit patrimoine	Cabane	Manzac-sur-Vern
BCc19	c19	petit patrimoine	Lavoir	Manzac-sur-Vern
BCc20	c20	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc21	c21	petit patrimoine	Fontaine	Manzac-sur-Vern
BCc22	c22	petit patrimoine	Lavoir	Manzac-sur-Vern

<b>Code</b>	<b>Numéro</b>	<b>Type</b>	<b>Titre</b>	<b>Commune</b>
BCc23	c23	petit patrimoine	Puits	Manzac-sur-Vern
BCc24	c24	petit patrimoine	Pigeonnier	Manzac-sur-Vern
BCc25	c25	petit patrimoine	Pigeonnier	Manzac-sur-Vern
BCc26	c26	petit patrimoine	Croix de cimetière	Manzac-sur-Vern
BCc27	c27	petit patrimoine	Pigeonnier	Manzac-sur-Vern
BCc28	c28	petit patrimoine	Croix	Manzac-sur-Vern
BCc29	c29	petit patrimoine	Moulin	Manzac-sur-Vern
BCc30	c30	petit patrimoine	Moulin	Manzac-sur-Vern
BCc31	c31	petit patrimoine	Moulin	Manzac-sur-Vern