

# 14. SECTEUR 2 : ZONE A

## Caractère dominant de la zone

La zone A s'étend sur les terrains à vocation d'exploitation agricole et forestière sur l'ensemble des communes.

## Vocation générale de la zone

La zone A est une zone spécialisée dont l'objectif premier est de pérenniser et développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité.

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

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

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

**La zone A peut être concernée par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50m de large le long des franges entre l'espace construit et les zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt**

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

La zone A comprend :

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

## **A-14-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

### **1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITÉS 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 ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **A. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel sont autorisées :

- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- Les installations photovoltaïques uniquement 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.
- 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 à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire ;
- Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient :

- Au nombre de 3 maximum,

- Et implantées à proximité de l'habitation préexistante :

- - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation,
- - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives par rapport au point le plus proche de l'habitation,
- - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte, ....

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

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour animaux domestiques qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation.

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Par ailleurs, l'emprise au sol d'une annexe (abris de jardins ou d'animaux, garages), hors piscine, doit être inférieure ou égale à 50 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.

- **En secteur Ap**, les installations liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, tels que les tunnels, les serres, ... sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

- **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 à la date d'approbation du PLUi.

- **En secteur Ace** : sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres, ainsi que les constructions agricoles, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.

- **En secteur Ae** : seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées.

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

S'il y a présence d'une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d'entretien, notamment liées à des modalités de gestion d'intérêt public sont autorisées.

Les projets d'énergies renouvelables pourront être autorisés à la condition :

- de ne pas engendrer d'impacts négatifs significatifs sur les continuités écologiques ;
- dans le cas d'installations hydroélectriques, de ne pas remettre en cause la continuité aquatique et humide du cours d'eau dans lequel elle s'insère et si une analyse écologique et des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont réalisées par la maîtrise d'ouvrage.

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

## ***B. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PROTECTION ET À 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 la démonstration de leur raccordement aux différents réseaux ;
  - de bénéficier d'une défense incendie.
- 2 Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **A-14-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

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

### **Définition et principes**

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

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

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

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

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

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

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

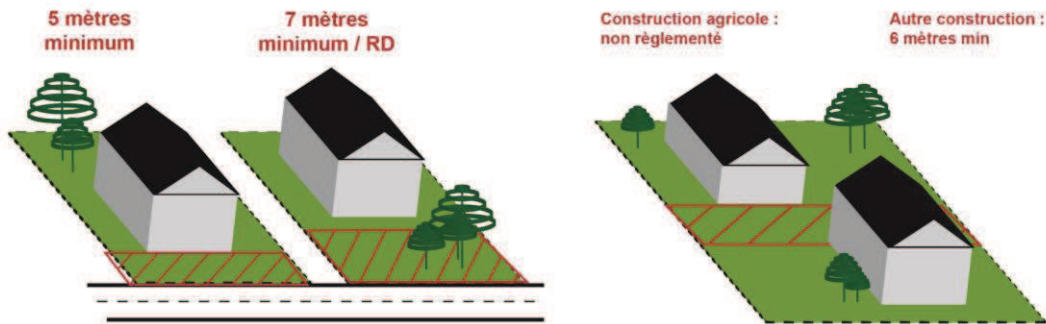
### **A. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES**

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

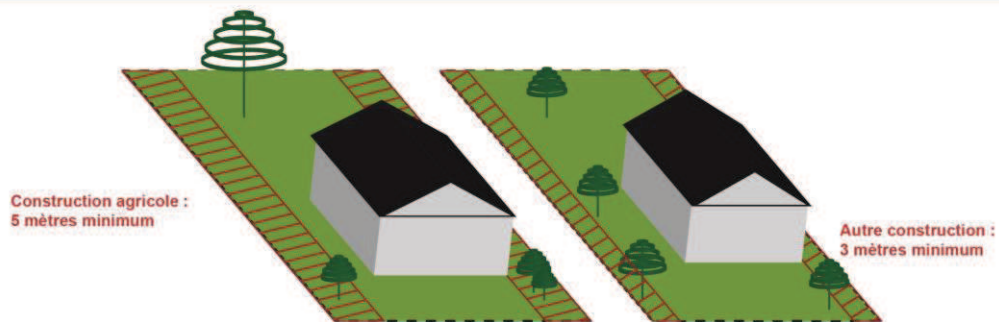
CARACTERISTIQUES	REGLES
<b>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales,</li> <li>• R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des autres voies.</li> </ul> <p>Les constructions 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 existant 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>Pour les constructions à usage agricole : R2 au moins égal à 5 mètres  Pour les autres constructions : R2 au moins égal à 3 mètres.</p> <p>Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</p> <p>Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.</li> <li>• La reconstruction des bâtiments existant 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>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>
<b>Emprise au sol</b>	<p>En secteur Ah : 50% maximum</p>
<b>Emprise non bâtie (espace en pleine terre)</b>	<p>En secteur Ah : au minimum 40%</p>
<b>Hauteur (H) des constructions</b>	<p>H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1)</p> <p>Non réglementé pour les constructions à usage agricole</p>

**SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE**

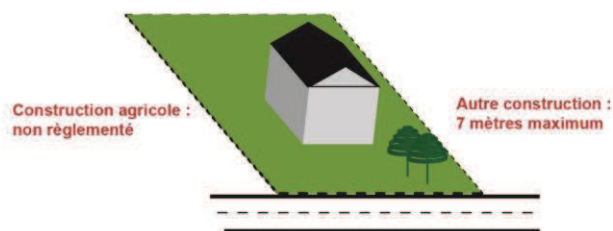
*Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques*      *Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière*



*Recul (R2) par rapport aux limites séparatives*



*Hauteur (H) des constructions*



**B. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PARTICULIÈRES**

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.

La hauteur des annexes implantées en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol de la propriété voisine ; à moins qu'elle ne s'adosse à une construction existante située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

La hauteur des annexes implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

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

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

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

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

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

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



## 2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

### A. PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À CONSERVER, À RESTAURER ET À 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 oeuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
  - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,...).
  - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
  - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
  - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
  - > Les travaux mettant en oeuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou on prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
  - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

### B. INSERTION ET 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 oeuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

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

de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

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

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

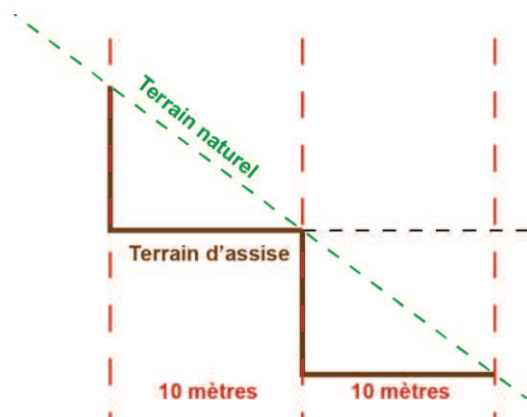
### Insertion des constructions dans la pente

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

- pour les terrains pentus (<10%), les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Le faitage doit être le plus proche de la parallèle aux courbes de niveau.

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

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.



## 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 elles sont accessibles (prescription applicable uniquement pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 4 mètres) et si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

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

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

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

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

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

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

### **Clôtures et portails**

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 1,80 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures 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 (métal, bois) et ou doublé d'une haie de 2m. Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :

- par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
- par des grillages.

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

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

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

### 3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

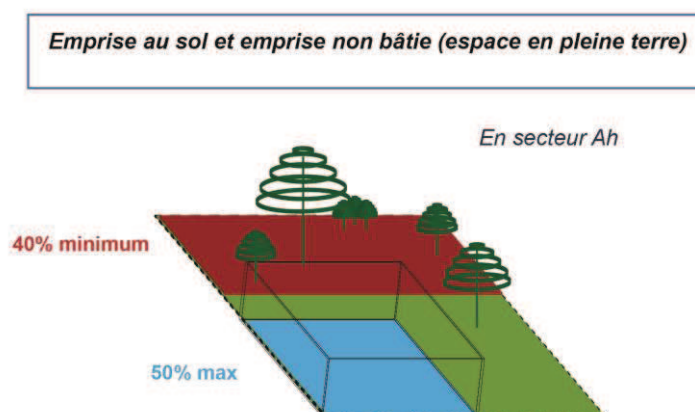
#### A. ESPACE BOISÉ CLASSÉ À PROTÉGER OU À CRÉER

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 IMPERMÉABILISÉES

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

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



#### C. AMÉNAGEMENT 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 AFFECTÉS AU STATIONNEMENT***

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

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places peuvent ne pas être traitées d'un seul tenant, mais avec création de 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. (Implantation des constructions).

#### ***E. ESPACES EXTÉRIEURS AFFECTÉS 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 VÉHICULES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

### **D. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT 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. MODALITÉS TECHNIQUES DE RÉALISATION 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 VÉHICULES MOTORISÉS**

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 70 m <sup>2</sup> de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 70 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place par tranche complète de 70 m <sup>2</sup> de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m <sup>2</sup> de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup> de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m <sup>2</sup> de SP.
	Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements	
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière		Pas de norme imposée.

## **A-14-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

#### **A. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES 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 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 ACCÈS**

- > 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 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 RÉGLEMENTAIRES 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 manoeuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES**

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

## **3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ÉLECTRICITÉ ET LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

### **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 USÉES***

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

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

### ***C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES***

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

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

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

### ***D. ALIMENTATION EN ÉNERGIE 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 ÉLECTRONIQUES***

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.