

Département de la Dordogne

# Ville de TRELISSAC

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT

PIECE4

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision du PLU	24.06.2009	02.06.2010	20 DEC. 2010

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE .....	7
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	14
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	23
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	31
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US .....	40
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV.....	46
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	50
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	58
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	67
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	73
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	81
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N.....	89



## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

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

---

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

---

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

---

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

---

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

2) Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

- Conformément à l'article L322-3 du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ».

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

4) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

---

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

### Les zones urbaines

**Zone UA** : correspondant à la prolongation du tissu urbain de Périgueux, le long de la RD 6021 (L'Arsault). Tissu urbain dense et mixte.

**Zone UB** : correspondant à la majorité de la partie urbaine de la commune, développée sous forme de lotissements. Tissu urbain mixte. Elle comprend quatre secteurs :

- UB1 correspondant au quartier de l'église
- UBar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.
- UBb, qui recouvre un quartier pavillonnaire (Les Maurilloux) où est autorisé ponctuellement le stationnement de longue durée d'habitations légères et mobiles (caravanes à usage d'habitation) sur des terrains familiaux.
- UBi qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondation consécutifs aux crues de l'Isle dans lequel s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isle.

**Zone UC** : Cette zone correspond exclusivement au quartier dit Les Maravals. Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré sur des terrains boisés et pentus, situé dans la zone d'assainissement collectif.

Elle comprend 1 secteur

- UCar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

**Zone UD** : tissu urbain pavillonnaire localisé dans des secteurs excentrés de l'agglomération. Faible densité en raison des paysages et du mode d'assainissement individuel. Elle comprend 1 secteur

- UDar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

**Zone US** : Cette zone correspond à la zone sportive du bourg.

**Zone UV** : Cette zone correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage

**Zone UY** : correspondant aux zones d'activité commerciale, artisanale ou industrielle. Elle comprend cinq secteurs :

- UYa et UYb correspondant aux différents alignements d'implantation des constructions le long de la RD 6021 et RN 21. Ils sont concernés par l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme: des prescriptions découlant de l'étude réalisée conformément au dernier alinéa dudit article sont imposées.
- UYc spécialement affecté aux implantations à usage commercial.
- UYi qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondation consécutifs aux crues de l'Isle dans lequel s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isle.
- UYar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

### **Les zones à urbaniser**

**Zone 1AU :** Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation selon les modalités définies dans les orientations d'aménagement et/ou sous forme d'opération d'ensemble. Elle comprend 5 secteurs :

- 1AUa, recouvrant les unités de la zone située dans le périmètre d'assainissement collectif,
- 1AUb, recouvrant les unités de la zone située en dehors du périmètre d'assainissement collectif,
- 1AUc, concernant la zone du Libournet Est où la protection de la couverture végétale justifie une règle de superficie minimale des terrains
- 1AUy, affecté spécialement aux constructions à usage d'activités : commerces, artisanat, services, industrie.
- 1AUar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

**Zone AU :** Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Mais insuffisamment équipés. Ils sont fermés à l'urbanisation et ne pourront être urbanisés qu'après une procédure de modification ou de révision du PLU. Elle comprend 3 secteurs :

- AUa, recouvrant les unités de la zone situées dans le périmètre d'assainissement collectif,
- AUb, recouvrant une unité de la zone située en dehors du périmètre d'assainissement collectif,
- AUar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

### **La zone agricole A**

Cette zone recouvre les sièges et bâtiments d'exploitation agricoles préservés et les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

### **La zone naturelle et forestière N :**

Cette zone correspond aux milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Nar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.
- Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée. Ils constituent des espaces naturels de transition faiblement urbanisés et peu équipés dans lesquels quelques constructions peuvent être autorisées sous conditions.
- Ne, secteur appartenant à la commune, à vocation environnementale et pédagogique dans lequel sont autorisés les installations et constructions nécessaires aux activités environnementales et pédagogiques.
- Ni, qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondation consécutifs aux crues de l'Isle dans lequel s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isle.

### **La zone naturelle 1N**

Cette zone correspond à un site à vocation de loisirs et d'accueil en hébergement léger. L'indice i indique que la zone est soumise à des risques d'inondation consécutifs aux crues de l'Isle dans lequel s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isle.

- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.
- 3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Eléments remarquables du paysage: tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

## **TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE**



## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **Caractère de la zone**

Cette zone est peu étendue sur la commune de Trélissac. Elle correspond à la prolongation du tissu urbain de Périgueux, le long de la RD 6021. (L'Arsault). Elle est composée de constructions à usage d'habitation et d'activités (commerces, garages...). L'implantation des constructions est le plus souvent à l'alignement des voies et en ordre continu. Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existants.

Elle comporte un secteur UAI qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondation consécutifs aux crues de l'Isle dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isle (cf. annexe 6.1.4 du dossier du PLU).

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

Par ailleurs, la zone UA est concernée par le classement de la RD6021 en voie bruyante en application de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Conformément à l'arrêté préfectoral du 29 octobre 1999, la RN 21 est classée en catégorie 3, largeur affectée par le bruit 100 mètres, type de tissu urbain : ouvert.



---

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

---

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage d'activités industrielles
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs (type résidence mobile)
- le stationnement des caravanes sur terrains privés
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques
- les entrepôts commerciaux.

---

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

---

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

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Toutefois dans le secteur UAi soumis à des risques d'inondation

- toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle (cf. annexe 6.1.4 du dossier du PLU)
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle (document désigné ci dessus)

Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

---

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

---

### **1 – Voirie :**

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

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tournebride, etc...).

### **2 – Accès :**

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

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

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

---

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

---

### **1 – Eau potable :**

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

### **2 – Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

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

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau et celui de la station d'épuration.

#### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis après examen et autorisation de la mairie.

Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont autorisés.

### **3 – Autres réseaux :**

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

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

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

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

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

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées, dans les cas suivants :

- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à (5) mètres.
- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

---

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

---

L'implantation des constructions en limite séparative de l'unité foncière est admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3m au dessus du terrain naturel ou au-dessus de la cote du premier plancher habitable dans le secteur UA*i*
- lorsque la parcelle possède moins de 20m de façade.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

---

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

---

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

### **1 – Définition**

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

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

### **2 – Règles**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

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

---

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

---

### **1 - Dispositions générales**

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

### **2 - Prescriptions particulières**

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

#### Façades

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

#### Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 30 %)
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 110 %

#### Energies renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

#### Clôtures

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté au non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

---

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

---

Il est exigé au moins une place par logement.

---

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

---

#### **1 – Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

#### **2 – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

---

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

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UA est fixé à 1.

Il peut être porté à 1,5 lorsque les constructions comprennent au rez-de-chaussée une partie affectée aux activités de commerce, d'artisanat ou de service.

Toutefois,

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



## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **Caractère de la zone : zone urbaine d'habitations, de commerces et de services**

Cette zone couvre la majorité de la partie urbaine de la commune. Son développement postérieur à 1949, s'est organisé en grande partie sous forme de lotissements.

Elle comprend les quartiers des Maurilloux, des Jalots, de la route de Paris (les Romains) ainsi que le bourg et tout ce qui est implanté autour (les Garennes, le Libournet...)

Il s'agit d'une zone d'habitat mixte, desservie par l'assainissement collectif, où des constructions à usage d'activités sont incluses dans un tissu d'habitations. Elle est caractérisée par une implantation des constructions en ordre discontinu et en retrait des voies.

Elle comprend quatre secteurs :

- UB1 correspondant au bourg
- UBar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.
- UBb, qui recouvre un quartier pavillonnaire (Les Maurilloux) où est autorisé ponctuellement le stationnement de longue durée d'habitations légères et mobiles (caravanes à usage d'habitation) sur des terrains familiaux.
- UBi qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondation consécutifs aux crues de l'Isle dans lequel s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isle (cf. annexe 6.1.4 du dossier du PLU).

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

Par ailleurs, la zone UB est concernée par le classement de la RN21 et RD6089 en voie bruyante en application de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Conformément à l'arrêté préfectoral du 29 octobre 1999, la RN 21 est classée en catégorie 3, largeur affectée par le bruit 100 mètres, type de tissu urbain : ouvert.

---

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

---

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage d'activités industrielles
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement des caravanes sauf dans le secteur UBb et UBbi
- le stationnement des caravanes à usage d'habitation sur terrains privés sauf dans le secteur UBb
- les habitations légères de loisirs (type « résidence mobile »)
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques

---

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

---

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

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur,

Sont admis les entrepôts commerciaux qui ne créent pas de gêne pour le voisinage.

Les constructions artisanales et commerciales sont admises à condition de présenter des garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe,
- de nuisances sonores,
- de nuisances visuelles,
- de nuisances olfactives,
- de sécurité des riverains
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Dans les secteurs UBb et UBbi, le stationnement des caravanes à usage d'habitation est admis à condition de ne pas dépasser :

- 1 caravane pour 100 m<sup>2</sup> de terrain
- et 6 caravanes maximum par unité foncière.

Toutefois dans le secteur UBi soumis à des risques d'inondation

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle qui prévoit notamment que les caravanes devront être enlevées durant la période du 1<sup>er</sup> novembre au 30 mars compte tenu du fait que ces biens ne peuvent répondre aux dispositions réglementaires du PPRI imposées aux habitants, notamment d'implanter le niveau du plancher 20 cm au-dessus de la cote de référence.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle (document désigné ci dessus)

Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

Dans le secteur indicé « ar » soumis au risque de bruit, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

---

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

---

### **1 – Voirie :**

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

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements.

Les voies desservant au plus 5 logements devront avoir :

- au minimum 6 mètres de plate-forme (voie et trottoirs)
- une placette permettant les manœuvres des véhicules de secours (à partir de 3 logements desservis), en forme de cercle ou de T

Les voies desservant plus de 5 logements devront avoir :

- une plate-forme de 9 mètres minimum (voie et trottoirs)
- une placette permettant les manœuvres des véhicules de secours en forme de cercle ou de T

### **2 – Accès :**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale ou nationale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

---

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

---

### **1 – Eau potable :**

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

### **2 – Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

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

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau et celui de la station d'épuration.



Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis après examen et autorisation de la mairie.

Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont autorisés.

**3 – Autres réseaux**

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

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

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

---

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

---

Non réglementée.

---

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

---

**1) Dispositions générales**

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, ou respecte l'alignement des constructions existantes dans la rue,
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

**2) Dispositions particulières applicables aux caravanes à usage d'habitation :**

Elles doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge minimum de recul de 3 mètres.

---

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

---

### **1) Dispositions générales, hors du secteur UBi**

L'implantation des constructions en limite séparative de l'unité foncière est admise à condition d'être inférieure ou égale à 3 mètres de hauteur :

- lorsque la construction est adossée à une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur le terrain limitrophe, sans dépasser la hauteur de la construction existante, à condition de disposer d'un mur coupe-feu.
- lorsque la hauteur du bâtiment à construire est inférieure à 3m au-dessus du terrain naturel

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de cette distance avec un minimum de 3 mètres.

L'extension d'une construction implantée dans la marge de recul pourra être admise à condition de ne pas réduire la marge de recul vis-à-vis de la limite séparative, excepté si cela conduit à une implantation en limite séparative.

### **2) Dispositions particulières applicables aux caravanes à usage d'habitation :**

Elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge minimum de recul de 3 mètres sauf dispositions prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Isle (cf. annexe 6.1.4 du dossier du PLU).

### **3) Dispositions particulières en secteur UBi**

L'implantation des constructions en limite séparative de l'unité foncière est admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3m au-dessus du terrain naturel ou au-dessus de la cote du premier plancher habitable dans le secteur UBi ;
- lorsque la parcelle possède moins de 20m de façade.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de cette distance avec un minimum de 4 mètres.

---

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

---

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

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

---

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

- dans le sous-secteur UB1, où elle n'est pas réglementée
- dans le secteur UBi où elle est limitée à 40 %.

---

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **I – Dispositions générales, hors du secteur UB1**

#### **1 – Définition**

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

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

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

#### **2 – Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

### **II - Dispositions particulières applicables au secteur UB1**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder quatre niveaux, soit R+3 dans le secteur UB1. Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celles à usage sportif.

---

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

---

### **1 - Dispositions générales**

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

### **2 - Prescriptions particulières**

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

#### **1) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes**

##### **Façades**

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

### Toitures

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être soit couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires, soit couvertes de tuiles plates ou similaires, ou de bardeaux d'asphalte.

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

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- Pour les toitures végétalisées.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant. Dans la mesure du possible, même matériaux que la construction.

### 2) Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Dans la mesure du possible, des efforts d'aménagement paysagers des espaces extérieurs se devront d'être faits.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire.

### 3) Energies renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

### 4) Clôtures

Les matériaux suivants sont interdits :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire.

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

### 3 - Dispositions particulières applicables aux caravanes à usage d'habitation :

Pour les parties en dur, s'appliquent les mêmes dispositions que ci-dessus.

Pour les caravanes, obligation de conserver les abords nets et propres.

---

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

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

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

Pour les établissements recevant des personnes âgées (maisons de retraite, résidences seniors, etc...), il est exigé ½ place par logement.

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de production artisanale, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement par lit. + 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surfaces administratives.

4 – Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre
- deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

5 – Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salles de spectacles et de réunions), il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

6 – Pour les établissements d'enseignement :

- a)- Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
- b)- Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

7 – Modalités d'application :

Lorsque les activités et services cités ci-dessus accueillent de la clientèle ou du public, le besoin de stationnement pour le personnel de chaque établissement doit être ajouté aux règles fixées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

8 - Dispositions particulières applicables aux caravanes à usage d'habitation :

Il doit être réservé deux places de stationnement par caravane à usage d'habitation. Lorsque l'unité foncière comprend plusieurs caravanes à usage d'habitation, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par caravane à usage d'habitation.

---

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

---

### **1 – Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs à raison de 50 m<sup>2</sup> au moins par logement.

### **2 – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

### **3 – Espaces boisés classés :**

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

Il est demandé de se reporter aux prescriptions de débroussaillage du Code Forestier portées en annexe du rapport de présentation, pour prévenir les risques de feux de forêts.

---

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

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0.6.

Il peut être porté à 1 :

- lorsqu'une partie au moins de la construction est affectée aux activités de commerce, d'artisanat ou de service recevant du public.
- Dans le sous-secteur UB1.
- pour les opérations de construction comprenant des immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Toutefois,

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



## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **Caractère de la zone : zones urbaine d'habitations et de services**

Cette zone correspond au quartier des Maravals.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, desservie par l'assainissement collectif, au tissu bâti aéré en milieu boisé, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation ou les commerces et les services sont admis.

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

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

Elle comprend un secteur UCar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

---

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

---

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage d'activités industrielles
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques
- Les entrepôts commerciaux.
- les habitations légères de loisirs (type résidence mobile)
- le stationnement des caravanes sur terrains nus privés

---

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

---

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les constructions artisanales et commerciales sont admises à condition de présenter des garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe,
- de nuisances sonores,
- de nuisances visuelles,
- de nuisances olfactives,
- de sécurité des riverains
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

Dans le secteur indicé « ar » soumis au risque de bruit, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.



---

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

---

### **1 – Voirie :**

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

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 9 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

### **2 – Accès**

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

---

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

---

### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2 – Assainissement :**

#### **Eaux usées**

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau et celui de la station d'épuration.

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

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

#### Eaux pluviales.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies après examen et autorisation de la mairie.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont autorisés.

### **3 - Autres réseaux.**

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

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

---

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

---

La superficie minimum est fixée à 2000 m<sup>2</sup>.

---

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

---

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

---

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

---

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

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

---

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

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

### **1 – Définition**

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

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

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

### **2 – Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif.

---

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

---

### **1 - Dispositions générales**

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

### **2 – Prescriptions particulières**

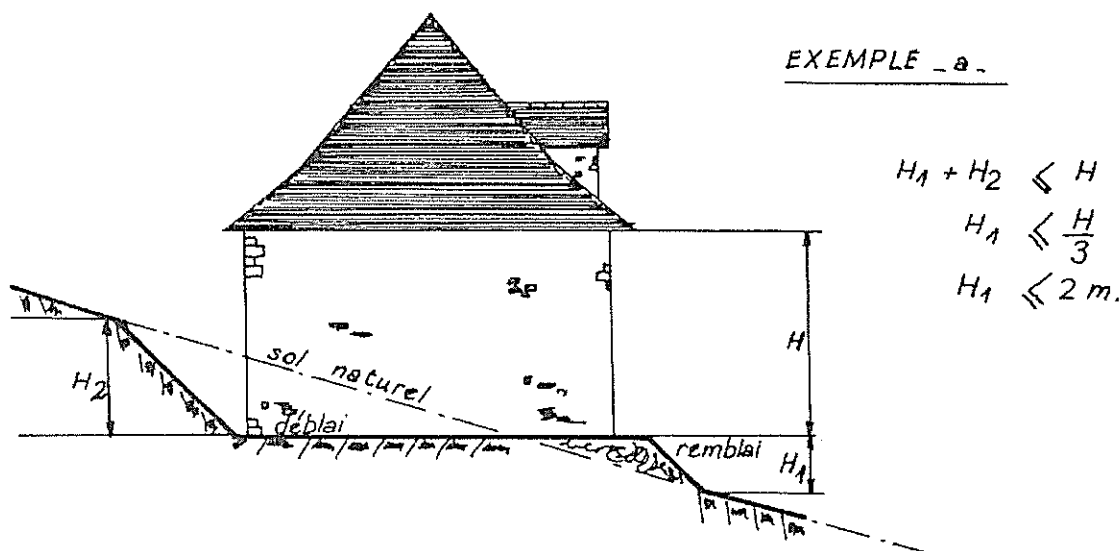
Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

#### *L'implantation sur un terrain en pente*

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

- \* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),
- \* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



- \* en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

#### 1) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

##### Façades

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

##### Toitures

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être soit couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires, soit couvertes de tuiles plates ou similaires, ou de bardeaux d'asphalte.

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

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

## 2) Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire.

## 3) Energies renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

## 4) Clôtures

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

---

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

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

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

Pour les maisons de retraite, les résidences seniors, il est exigé ½ place par logement.

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de production artisanale, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

---

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

---

### **1 – Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs à raison de 50 m<sup>2</sup> au moins par logement. Le tiers de ces espaces doit être affecté à des aires de jeux.

### **2 – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées en nombre équivalent.

### **3 – Espaces boisés classés :**

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

Il est demandé de se reporter aux prescriptions de débroussaillage du Code Forestier portées en annexe du rapport de présentation, pour prévenir les risques de feux de forêts.

---

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

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est fixé à 0,2.

Toutefois :

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



## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **Caractère de la zone**

La zone UD est constituée du tissu urbain pavillonnaire localisé dans des secteurs excentrés de l'agglomération. Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.

Son occupation du sol se caractérise essentiellement par des constructions de faible hauteur implantées spontanément ou organisées sous forme de lotissements ou groupes d'habitations.

Il s'agit d'une zone où les bâtiments sont édifiés en recul par rapport à l'alignement et en ordre discontinu, sauf situation exceptionnelle.

Elle comprend un secteur UDar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

---

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

---

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage d'activités industrielles
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques
- les habitations légères de loisirs (type résidence mobile)
- le stationnement des caravanes sur terrains privés

---

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

---

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Sont admis les entrepôts commerciaux qui ne créent pas de gêne pour le voisinage.

Les constructions artisanales et commerciales sont admises à condition de présenter des garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe,
- de nuisances sonores,
- de nuisances visuelles,
- de nuisances olfactives,
- de sécurité des riverains
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

Dans le secteur indicé « ar » soumis au risque de bruit, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.



---

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

---

### **1 – Voirie :**

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

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 9 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

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

### **2 – Accès**

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Aucun nouvel accès direct sur le RD N° 8 ne sera autorisé, les accès communs devront être recherchés sur la VC1 et la VC5.

---

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

---

### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **2 – Assainissement :**

### **Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation. La nature du sol peu perméable, peut nécessiter l'accroissement de la superficie des terrains pour les rendre constructibles.

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

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau.

### **Eaux pluviales.**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies après examen et autorisation de la mairie.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont autorisés.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

## **3 - Autres réseaux.**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

---

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

---

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article Ud 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500m<sup>2</sup>. Les résultats d'une étude de sol peuvent nécessiter l'accroissement de la superficie des terrains pour les rendre constructibles.

---

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

---

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

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

---

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

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sauf si les cas suivants où les constructions peuvent être implantés sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

Lorsque la limite séparative marque la limite de séparation avec une zone A, il est exigé un recul minimum de 10m pour les constructions principales.

---

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

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

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

---

Non réglementé

---

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

---

### **1 – Définition**

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

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

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

### **2 – Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres, sans dépasser R+2.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif.

---

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

---

### **1 - Dispositions générales**

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

### **2 – Prescriptions particulières**

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

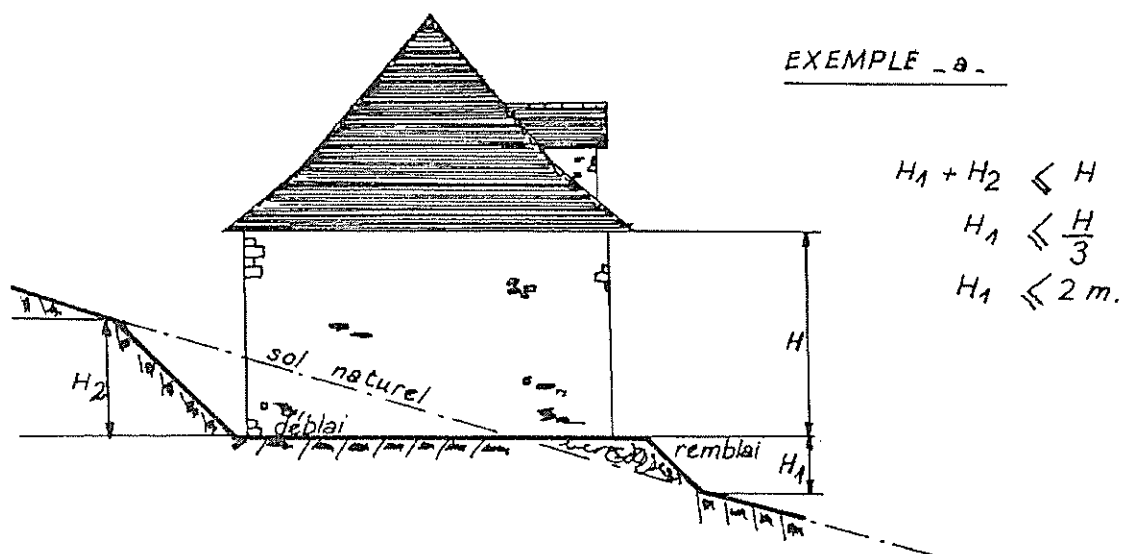
Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

*L'implantation sur un terrain en pente*

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

\* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),

\* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



\* en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

1) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Façades

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

Toitures

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être soit couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires, soit couvertes de tuiles plates ou similaires, ou de bardeaux d'asphalte.

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

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

## 2) Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire.

## 3) Energies renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

## 4) Clôtures

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

---

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

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

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

Pour les établissements recevant des personnes âgées (maisons de retraite, résidences seniors, etc...), il est exigé ½ place par logements.

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de production artisanale, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement par lit. + 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surfaces administratives.

4 – Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre
- deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

5 – Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salles de spectacles et de réunions), il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

6 – Pour les établissements d'enseignement :

- a)- Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
- b)- Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

#### 7 – Modalités d'application :

Lorsque les activités et services cités ci-dessus accueillent de la clientèle ou du public, le besoin de stationnement pour le personnel de chaque établissement doit être ajouté aux règles fixées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

---

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

---

#### 1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs à raison de 50 m<sup>2</sup> au moins par logement. Le tiers de ces espaces doit être affecté à des aires de jeux.

#### 2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Des plantations devront être réalisées dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives marquant la limite avec une zone A.

#### 3 – Espaces boisés classés :

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

Il est demandé de se reporter aux prescriptions de débroussaillage du Code Forestier portées en annexe du rapport de présentation, pour prévenir les risques de feux de forêts.

---

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

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UD est fixé à 0,2.

Toutefois :

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



## ***CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US***

**Caractère de la zone :  
zone urbaine à vocation sportive**



---

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

---

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôt
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement des caravanes
- le stationnement des caravanes à usage d'habitation
- les habitations légères de loisirs (type « résidence mobile »)
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques
- les constructions d'habitations
- les constructions à usage commercial et de services

---

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

---

Les constructions et installations nécessaires à la pratique des diverses activités sportives sont admises à condition de respecter les mesures constructives édictées par le règlement Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

---

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

---

### **1 – Voirie :**

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

### **2 – Accès :**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale ou nationale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

---

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

---

### **1 – Eau potable :**

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

### **2 – Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

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

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau.

#### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis après examen et autorisation de la mairie.

Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont autorisés.

### **3 – Autres réseaux**

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

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

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

---

## **ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

---

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

---

### **1 – Le long de la RN 21: application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme:**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **2 - Le long des autres voies :**

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, ou respecte l'alignement des constructions existantes dans la rue,
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

---

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

---

L'implantation des constructions en limite séparative de l'unité foncière est admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3m au-dessus du terrain naturel
- lorsque la construction est adossée à une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur le terrain limitrophe, sans dépasser la hauteur de la construction existante, à condition de disposer d'un mur coupe-feu.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de cette distance avec un minimum de 3 mètres.

---

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

---

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

## **ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

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

---

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

Ne seront pas interdites les dispositions permettant l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Pour les clôtures, les matériaux suivants sont interdits :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire.

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté au non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres  
Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

---

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

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salles de spectacles et de réunions), il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

### Modalités d'application :

Lorsque les activités et services cités ci-dessus accueillent de la clientèle ou du public, le besoin de stationnement pour le personnel de chaque établissement doit être ajouté aux règles fixées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

---

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

---

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

---

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

---

Non réglementé



## ***CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV***

**Caractère de la zone : zone équipée destinée à l'aire d'arrêt des  
gens du voyage**

---

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

---

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage

---

## **ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

Dans le secteur indicé « ar » soumis au risque de bruit, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

---

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

---

Tout nouvel accès sur la RN 21 est interdit.

---

## **ARTICLE UV 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2 – Assainissement :**

#### **Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation. La nature du sol peu perméable, peut nécessiter l'accroissement de la superficie des terrains pour les rendre constructibles.

#### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies. Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

### **3- Autres réseaux**

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

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

---

## **ARTICLE UV 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE UV 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la RN 21, pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

---

## **ARTICLE UV 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de cette distance avec un minimum de 3 mètres

---

## **ARTICLE UV 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.



---

## **ARTICLE UV 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout.

Il n'est pas fixé de règles pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## **ARTICLE UV 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ne sont pas interdits les dispositifs permettant l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

---

## **ARTICLE UV 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

---

## **ARTICLE UV 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les espaces libres doivent être entretenus.

---

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

---

Non réglementé.



## **CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

### **Caractère de la zone : zone d'activités**

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Elle comprend des secteurs :

- Uya et Uyb correspondant aux différents alignements d'implantation des constructions le long de la RN 21. Ils sont concernés par l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme: des prescriptions découlant de l'étude réalisée conformément au dernier alinéa dudit article sont imposées.
- Uyc spécialement affecté aux implantations à usage commercial; elle correspond aux zones commerciales de la Feuilleraie et des Romains. Elle comprend des dispositions particulières pour les parcelles non bâties, situées entre la RN 21 et la rivière l'Isle au lieu-dit les Mounards, à l'Est du rond point de la Feuilleraie.
- Uyi qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondation consécutifs aux crues de l'Isle dans lequel s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isle (cf. annexe 6.1.4 du dossier du PLU)
- Uyar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

Par ailleurs, la zone Uy est concernée par le classement de la CD8, RN 21, RD6021 et en voie bruyante en application de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 29 Octobre 1999, la RN 21 est classée en catégorie 3, largeur affectée par le bruit 100 mètres, type de tissu urbain: ouvert.  
RD + RN classées en voie grande circulation.

---

## **ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

---

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

---

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

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

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

Dans le secteur UYi soumis à des risques d'inondation :

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle (document désigné ci dessus)

Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

Dans le secteur indicé « ar » soumis au risque de bruit, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

---

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

---

### **1 – Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tournebride).

### **2 – Accès**

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

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

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

En bordure de la RD 8 et de la RN 21, tout nouvel accès est interdit, sauf s'il correspond au regroupement avec un ou plusieurs accès existants.

---

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

---

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

#### **a) Dispositions générales**

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

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau.

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

**c) Prescriptions particulières**

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

**d) Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution. L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération. Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

**3 – Autres réseaux**

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

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

---

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

---

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

---

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

---

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 5 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Toutefois, en l'absence d'indications de distance minimale sur le document graphique du zonage qui s'imposent :

- dans le secteur UYa, les constructions de premier rang doivent être implantées avec un recul de 10 à 15 mètres par rapport à l'axe de la RN 21
- dans le secteur UYb, les constructions de premier rang doivent être implantées avec un recul de 30 à 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 21
- dans le secteur UYc, les constructions devront être implantées avec un recul au minimum égal à 20 mètres par rapport à l'axe de la RN 21.

---

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

---

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

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas la hauteur des bâtiments existants en limite des fonds voisins, peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

L'implantation en limite séparative est autorisée dans le cadre d'un projet d'ensemble.

En cas de retrait :

- les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres et 15m de la limite de zone UY si le terrain est en contact avec une zone d'habitation.
- dans le secteur UYc, la distance doit être au moins égale à 3 mètres
- des marges différentes peuvent être imposées par l'autorité compétence lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

---

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

---

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

---

## ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans le secteur UYc, l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation, sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

---

## ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

---

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

---

### 1 - Dispositions générales

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

### 2 - Prescriptions particulières

Des dispositions différentes que celles édictées ci-après pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

#### *2.1. Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure*

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

#### Volumétrie

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiées par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### Matériaux

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- tôle galvanisée employée à nu
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

Les différentes façades des constructions en premier rang des voies doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### Clôtures

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté au non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

#### Aires de stockage ou de dépôts

Elles sont interdites dans l'espace compris entre la RN 21 et la façade du bâtiment.

#### Enseignes

Elles devront être conformes au règlement de publicité en vigueur sur la commune.

### *2.2. Dispositions applicables aux bâtiments d'habitation, d'hôtel ou de restaurants et de leurs annexes*

#### Architecture contemporaine

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

#### Façades

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

#### Toitures

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être soit couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires, soit couvertes de tuiles plates ou similaires, ou de bardeaux d'asphalte.

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

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- Toitures végétalisées autorisées.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

#### Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire.

#### Clôtures

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres.



Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

### *2.3. Energies renouvelables*

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

---

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

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble, sauf en zone Uyc où il est exigé une place de stationnement par 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

3 – Pour les autres établissements à usage d'activité et les dépôts, des places de stationnement en nombre suffisant pour répondre aux besoins du personnel, des livraisons, et des véhicules de service de l'entreprise, y compris les véhicules lourds.

4 - Modalités d'application

a) pour toutes les activités et services publics ou privés cités ci-dessus, le besoin de stationnement nécessaire au personnel de chaque établissement doit être ajouté aux règles fixées.

b) les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

---

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

---

### **1 – Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres et une haie formant écran le long des limites séparatives latérales.

### **2 – Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

### **3 – Espaces boisés classés**

Sans objet

---

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

---

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.



## **CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **Caractère de la zone : zone d'urbanisation future**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pour être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Elle comprend 4 secteurs :

- 1AUa, recouvrant les unités de la zone situées dans le périmètre d'assainissement collectif,
- 1AUb, recouvrant les unités de la zone situées en dehors du périmètre d'assainissement collectif ; en conséquence, une surface minimum de terrain sera obligatoire pour permettre la mise en place de dispositif d'assainissement individuel.
- 1AUc concernant le secteur du Libournet Est ou partie basse des Maravals au tissu aéré en milieu boisé, où la conservation de l'unité boisée justifie le maintien d'une surface minimale pour construire.
- 1AUy, affecté spécialement aux constructions à usage d'activités : commerces, artisanat, industrie. Ce secteur comprend un sous-secteur 1AUyar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

---

## **ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

---

## **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

### **1/ Dans les secteurs 1AUa et 1AUb et 1AUc,**

a) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

b) les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services)

### **2/ Dans le secteur 1AUy**

a) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : commerce, artisanat, services, industrie.

b) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié à l'activité économique: commerce, artisanat, services, industrie.

### **3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :**

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions, sauf dans les secteurs 1AUa et 1AUb
- les aires de stationnement,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures

### **4/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure**

(ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

**5/ Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles** devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

### **6/ Dans le secteur indicé « ar » soumis au risque de bruit :**

les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

---

## **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **1 – Voirie :**

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

#### **Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AUa et 1AUb:**

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements.

Les voies desservant au plus 5 logements devront avoir :

- au minimum 6 mètres de plate-forme (voie et trottoirs)
- une placette permettant les manœuvres des véhicules de secours (à partir de 3 logements desservis), en forme de cercle ou de T

Les voies desservant plus de 5 logements devront avoir :

- une plate-forme de 9 mètres minimum (voie et trottoirs)
- une placette permettant les manœuvres des véhicules de secours en forme de cercle ou de T

Le schéma de voirie interne à la zone devra être compatible avec les principes de voirie figurant dans les orientations d'aménagement.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUy :**

Le schéma de voirie interne à la zone devra être compatible avec les principes de voirie figurant dans les orientations d'aménagement.

### **2 – Accès :**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale ou nationale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

En bordure de la RD 8 et de la RN 21, tout nouvel accès est interdit, sauf s'il correspond au regroupement avec un ou plusieurs accès existants.

---

## ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

### 1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### 2- Assainissement :

#### a) Dispositions particulières applicables au secteur 1AUa et au secteur 1AUc

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

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau.

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

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

#### b) Dispositions particulières applicables au secteur 1AUb

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

#### c) Prescriptions particulières applicables au secteur 1AUy

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

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau.

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

d) Eaux pluviales.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies. Les projets devront respecter les dispositions du Schéma Directeur des eaux pluviales de la CAP. Dans la zone 1AUb de la « Rudeille » en particulier, les projets devront préserver le cheminement naturel des eaux pluviales.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution. L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération. Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

**3- Autres réseaux**

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

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

---

**ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS  
CONSTRUCTIBLES**

---

**a) Dispositions applicables au secteur 1AUb**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500 m<sup>2</sup>.

**b) Dispositions applicables au secteur 1AUc**

Toute construction doit être implantée sur un terrain dont la superficie devra être supérieure à 1500m<sup>2</sup> afin de conserver l'aspect naturel boisé du site.

**c) Non réglementée dans les autres cas.**

---

**ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

---

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **1 - Dispositions générales**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de cette distance avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la limite séparative marque la limite de séparation avec une zone A, il est exigé un recul minimum de 10m pour les constructions principales.

### **2 - Constructions à usage d'activité dans le secteur 1AUy**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette marge de recul est portée à 15 m en limite de zone UB, UC, 1AUa, AUa.

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

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

---

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dans les secteurs 1AUa et 1AUb, et 8m en 1AUy.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

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

---

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 – Définition**

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2 - Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celles à usage sportif.
- dans le secteur 1AUy sauf pour les habitations liées à l'activité.

---

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - Dispositions générales**

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

### **2 - Prescriptions particulières**

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

#### **1) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes**

##### **Façades**

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

##### **Toitures**

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être soit couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires, soit couvertes de tuiles plates ou similaires, ou de bardeaux d'asphalte.

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

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- Toitures végétalisées

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.



## 2) Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire.

## 3) Energies renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

## 4) Clôtures

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

---

# **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

### 1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l'article 1AU 2, à raison d'une demi-place au moins par logement.

Pour les établissements recevant des personnes âgées (maisons de retraite, résidences seniors, etc...), il est exigé ½ place par logements.

### 2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

---

## **ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **1 – Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs à raison de 50 m<sup>2</sup> au moins par logement.

Dans le secteur 1AUc, les espaces libres de toute construction ou de tout usage de stationnement devront rester plantés

### **2 – Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Des plantations devront être réalisées dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives marquant la limite avec une zone A.

### **3 - Espaces boisés classés**

Sans objet

Il est demandé de se reporter aux prescriptions de débroussaillage du Code Forestier portées en annexe du rapport de présentation, pour prévenir les risques de feux de forêts.

---

## **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur 1AUa est fixé à 0,60.

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur 1AUb et au secteur 1AUc est fixé à 0,20.

Il n'est pas fixé de COS :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- dans le secteur 1AUy



## **CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

### **Caractère de la zone : zone d'urbanisation future**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et (*ou*) les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur AUa, qui recouvre des unités de zones comprises dans le périmètre de la zone d'assainissement collectif.

Pour l'urbanisation de la zone AUa prévue dans le périmètre du château Magne et de l'église (tous deux inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques), il sera nécessaire (le moment venu) d'établir un plan d'ensemble en fonction du dessin ancien du parc et sans remettre en cause la dominante naturelle des abords de ces deux monuments.

- un secteur AUb, qui recouvre des unités de zones qui ne sont pas comprises dans le périmètre de la zone d'assainissement collectif. En conséquence, une surface minimum de terrain sera obligatoire pour permettre la mise en place de dispositif d'assainissement individuel.

Le règlement prévoit des dispositions particulières pour les constructions existantes comprises dans le périmètre des unités de zone. (Par exemple, Gourdoux)

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

---

## **ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU.2 est interdite.

---

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

---

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises:

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination desdits bâtiments.
- b) L'extension des bâtiments existants, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.
- c) Les piscines.
- d) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.

3/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

Dans le secteur indicé « ar » soumis au risque de bruit, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

---

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

---

### **1 – Voirie**

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

### **2 – Accès**

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

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

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

---

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

---

### **1- Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2- Assainissement :**

#### **Eaux usées**

a) Dispositions particulières applicables dans le secteur AUa :

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

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau.

b) Dispositions particulières applicables dans le secteur AUb :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur ou sur un traitement collectif local. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

#### Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

#### **3- Autres réseaux**

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

---

### **ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

#### Dispositions particulières applicables dans le secteur AUa:

Non réglementée

#### Dispositions particulières applicables dans le secteur AUb

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article AU 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur AUb de Lauterie, bien qu'il peut être doté d'un assainissement collectif local, la superficie minimale est de 1000 m<sup>2</sup> afin d'assurer une meilleure intégration paysagère à l'environnement de cette zone.

---

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

---

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes ou à 5 mètres de l'alignement des voies publiques lorsqu'il est connu.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

---

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

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

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

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

---

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

---

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

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

### **1 – Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

### **2 – Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

### **3 - Espaces boisés classés**

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

### **4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

Il est demandé de se reporter aux prescriptions de débroussaillage du Code Forestier portées en annexe du rapport de présentation, pour prévenir les risques de feux de forêts.

---

## **ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.





## **CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **Caractère de la zone : zone naturelle protégée pour préserver l'activité agricole**

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

---

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

---

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A.2 est interdite.

---

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante
- sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation (campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration, piscines, fermes pédagogiques, fermes auberges, locaux de vente de produits fermiers, ...)
- l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

4/ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5/ Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

6/ les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole

7/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

8/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

Dans le secteur indicé « ar » soumis au risque de bruit, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

---

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

---

### **1 - Voirie**

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

### **2 - Accès**

#### **a) Dispositions générales**

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, ou nationale hors agglomération.

Sans objet

---

## **ARTICLE A 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

### **1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2 - Assainissement**

#### **Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies après examen et autorisation de la mairie.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution. L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération. Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

**3- Autres réseaux**

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

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

---

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

---

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

---

**ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

---

## **ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2 et pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.
- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

---

## **ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

---

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

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

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

---

## **ARTICLE A 9.- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 - Définition**

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

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

### **2 - Règles**

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

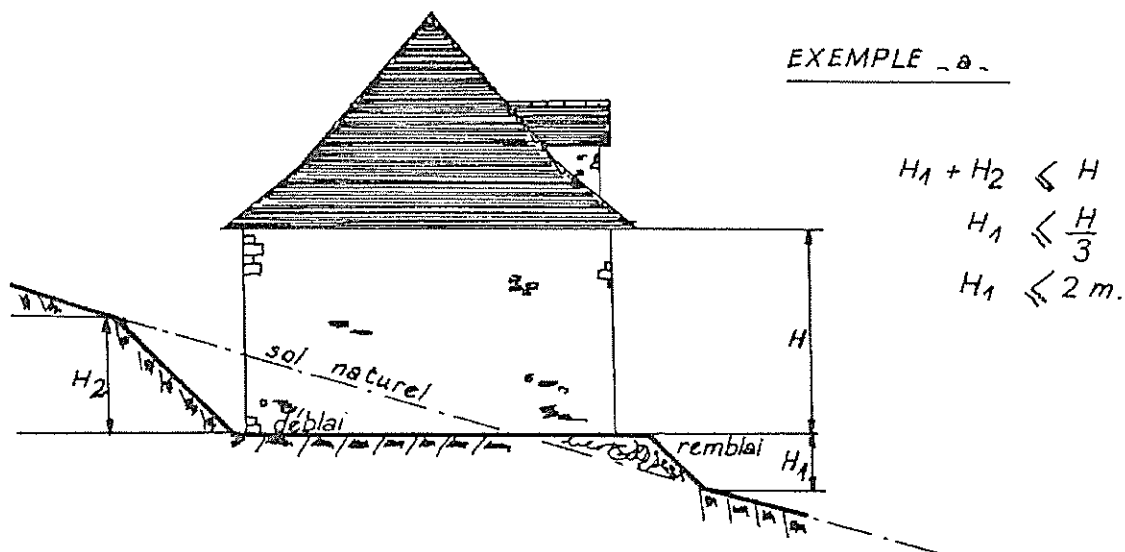
### 1 - Dispositions générales

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

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

\* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),

\* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



\* en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

### 2 – Prescriptions particulières

Des dispositions différentes de celles prescrites ci-après pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

### 1) Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

#### Façades

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

#### Toitures

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être soit couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires, soit couvertes de tuiles plates ou similaires, ou de bardeaux d'asphalte.

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

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

#### Clôtures

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

### 2) Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les implantations seront homogènes afin de limiter l'impact visuel. Des plantations sont recommandées afin de limiter l'impact visuel des bâtiments.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### 3) Energies renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

---

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

---

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Non réglementé.

---

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

---

Non réglementé.





## **CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

### **N**

#### **Caractère de la zone : zone naturelle protégée en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages**

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Nar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.
- Ne correspond au site communal de Gavarnie (projet de valorisation environnementale et pédagogique du site)
- Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée. Ils constituent des espaces naturels de transition faiblement urbanisés et peu équipés dans lesquels quelques constructions peuvent être autorisées sous conditions.
- Ni, qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondation consécutifs aux crues de l'Isle dans lequel s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isle.

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

Par ailleurs, la zone N est concernée par le classement de la RN21 en voie bruyante en application de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Conformément à l'arrêté préfectoral du 29 octobre 1999, la RN 21 est classée en catégorie 3, largeur affectée par le bruit 100 mètres, type de tissu urbain : ouvert.

---

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

---

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N.2 est interdite

---

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques,
- aux fouilles archéologiques,
- aux travaux routiers,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
- aux équipements publics.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
- L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante
- sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
  - o les gîtes ruraux, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
  - o les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
  - o les piscines.
- Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.

4/ En outre, dans le secteur Nh,

les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

5/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

6/ Dans le secteur Ni soumis à des risques d'inondation,

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle (document désigné ci dessus)

7/ Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

8/ Dans le secteur indicé « ar » soumis au risque de bruit, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

9/ Dans le secteur Ne, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux activités environnementales

---

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

---

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Sur les VC1 et VC5, des accès communs devront être recherchés. Tout nouvel accès sur la RN 21 et la RD8 est interdit.

---

### **ARTICLE N 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

#### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **2 – Assainissement :**

##### **Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation. La nature du sol peu perméable, peut nécessiter l'accroissement de la superficie des terrains pour les rendre constructibles.

##### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies. Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

### **3- Autres réseaux**

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

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

---

## **ARTICLE N 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

La surface minimum est fixée à 1500m<sup>2</sup> dans le secteur Nh. Les résultats d'une étude de sol peuvent nécessiter l'accroissement de la superficie des terrains pour les rendre constructibles.

---

## **ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1 – Le long de la RN 21: application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme:**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la RN 21, pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

### **2 – Le long des autres voies :**

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

### **3 – Cas particulier\***

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

---

## **ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.00 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

---

## **ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

---

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

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

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

---

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

---

## **ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation**

#### **a) Définition**

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### **b) Règle**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti, sans excéder 7 m à l'égout.

### **2 – Extension de constructions existantes**

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

### **3 – Bâtiments annexes**

Ils doivent être édifiés sur un seul niveau.

### **4 – Autres cas**

La hauteur n'est pas réglementée.

---

## **ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **I - Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **II – Prescriptions particulières**

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

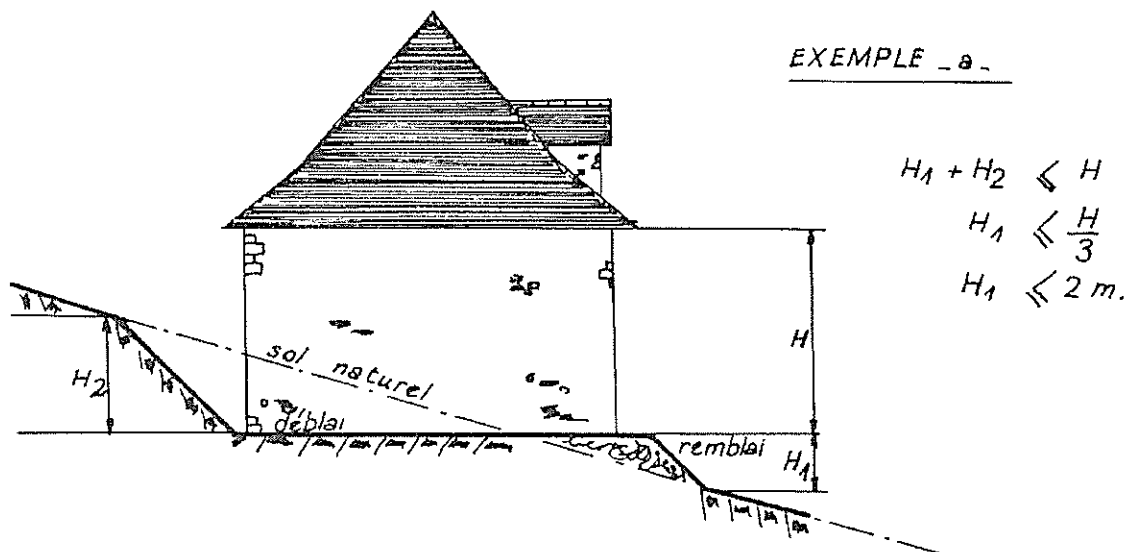
Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

*L'implantation sur un terrain en pente*

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

\* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),

\* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



\* en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

1) Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Façades

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

Toitures

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être soit couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires, soit couvertes de tuiles plates ou similaires, ou de bardeaux d'asphalte.

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

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- Toitures végétalisées autorisées.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

Clôtures

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

## 2) Energies renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

---

## **ARTICLE N 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

---

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

### 1 – Espaces libres

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

### 2 – Plantations

Dans le secteur Nh, des plantations devront être réalisées dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives marquant la limite avec une zone A.

### 3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Il est demandé de se reporter aux prescriptions de débroussaillage du Code Forestier portées en annexe du rapport de présentation, pour prévenir les risques de feux de forêts.

---

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

---

Non réglementé.





## **CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N**

### **Caractère de la zone : zone naturelle affectée aux constructions et installations à usage de loisirs de plein air ou d'accueil touristique**

Cette zone englobe des terrains localisés dans des sites naturels agréables et de qualité qui constituent un territoire d'accueil privilégié pour les activités liées au sport, au plein air, au loisir ou à l'accueil touristique.

Dans le territoire communal de Trelissac, elle s'étend sur l'espace Franck Grandou, et les terrains supports de son éventuelle extension.

L'indice « i » indique que ce site est soumis au risque d'inondation consécutif aux crues de l'Isle. Dans le secteur 1Ni, s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isle

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

---

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

---

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1N.2 est interdite.

---

## **ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

2/ Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié aux activités sportives, de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- les constructions et installations correspondant aux usages cités au premier alinéa ci-dessus,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes.

4/ A condition qu'elles soient liées aux constructions et installations autorisées précédemment :

- 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 implantées dans la zone.
- Les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris.
- Les aires de stationnement.
- Les piscines

5/ Les affouillement et les exhaussements du sol, désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

6/ Les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.

7/ Dans le secteur 1Ni soumis à des risques d'inondation,

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle (document désigné ci dessus)

8/ Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

---

## **ARTICLE 1N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

---

## **ARTICLE 1N 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2 – Assainissement :**

#### **Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

#### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies après examen et autorisation de la mairie.

### **3- Autres réseaux**

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

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

---

## **ARTICLE 1N 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE 1N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

---

## **ARTICLE 1N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

---

## **ARTICLE 1N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

---

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

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

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

---

## **ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum des constructions ne pourra dépasser 20% de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

---

## **ARTICLE 1N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 – Constructions nouvelles d'habitation**

#### **a) Définition**

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### **b) Règle**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

### **2 – Extension de constructions existantes**

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

### **3 – Bâtiments annexes**

Ils doivent être édifiés sur un seul niveau.

### **4 – Autres cas**

La hauteur n'est pas réglementée.

---

## **ARTICLE 1N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté au non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

---

## **ARTICLE 1N 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

---

## **ARTICLE 1N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **1 – Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

### **2 – Espaces boisés classés**

Sans objet.

---

## **ARTICLE 1N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US**

**Caractère de la zone :  
zone urbaine à vocation sportive**

---

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

---

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôt
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement des caravanes
- le stationnement des caravanes à usage d'habitation
- les habitations légères de loisirs (type « résidence mobile »)
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques
- les constructions d'habitations
- les constructions à usage commercial et de services

---

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

---

Les constructions et installations nécessaires à la pratique des diverses activités sportives sont admises à condition de respecter les mesures constructives édictées par le règlement Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

En outre, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes sont admis.



---

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

---

### **1 – Voirie :**

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

### **2 – Accès :**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale ou nationale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

---

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

---

### **1 – Eau potable :**

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

### **2 – Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

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

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau.

#### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis après examen et autorisation de la mairie.

Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont autorisés.

### **3 – Autres réseaux**

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

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

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

---

## **ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

---

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

---

### **1 – Le long de la RN 21: application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme:**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **2 - Le long des autres voies :**

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, ou respecte l'alignement des constructions existantes dans la rue,
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

---

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

---

L'implantation des constructions en limite séparative de l'unité foncière est admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3m au-dessus du terrain naturel
- lorsque la construction est adossée à une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur le terrain limitrophe, sans dépasser la hauteur de la construction existante, à condition de disposer d'un mur coupe-feu.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de cette distance avec un minimum de 3 mètres.

---

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

---

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

## **ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

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

---

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

Ne seront pas interdites les dispositions permettant l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Pour les clôtures, les matériaux suivants sont interdits :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire.

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté au non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

---

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

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salles de spectacles et de réunions), il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

### **Modalités d'application :**

Lorsque les activités et services cités ci-dessus accueillent de la clientèle ou du public, le besoin de stationnement pour le personnel de chaque établissement doit être ajouté aux règles fixées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

---

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

---

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

---

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

---

Non réglementé