

## Caractère de la zone UE

La zone UE couvre une superficie d'environ 5,81 ha soit 0,55 % du territoire communal. Elle se situe le long de la Dordogne, dans le prolongement du quartier du port mais aussi au niveau des équipements de la D.D.E. et de la jardinerie. Elle est destinée à recevoir quelques activités économiques compatibles avec sa localisation géographique.

### Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du P.L.U., les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les personnes et les biens contre les risques.

En outre les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Toutes les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE 2 ci-après.
2. Les ensembles d'habitations et lotissements à usage d'habitations.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes et de mobil-homes soumis à autorisation préalable en application de l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. La création de nouveaux dépôts de combustibles liquides classables au titre de la réglementation des installations classées.
6. La création de nouveaux dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, de ferraille, de vieux véhicules, décharges).
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
9. Les installations et travaux divers de type :
  - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ou temporaire,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements ne correspondant pas à des impératifs techniques ou non liés à une opération autorisée.
10. Les constructions qui accueillent des activités économiques ou industrielles sources nuisances incompatibles avec l'habitat, ainsi que l'extension de ces constructions lorsqu'elles existent à la date d'approbation du présent règlement.
11. Les constructions à usage agricole et viticole,
12. Les aires d'accueil des gens du voyage.
13. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées,
14. Les constructions à usage d'hôtellerie, d'équipement collectif, de commerces,
15. Les piscines couvertes ou non à usage privé ou public.

### Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

1. **Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du P.L.U.**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les personnes et les biens contre les risques. Ces prescriptions particulières figurent au P.P.R. du risque correspondant. **Les dispositions prévues par ledit P.P.R. prévalent, pour les secteurs concernés, sur les dispositions du présent règlement définies ci-après et ce quelle que soit la zone.**
2. **Dans les zones non touchées par les inondations dues au débordement des eaux pluviales ou remontée des nappes phréatiques et dans les zones de passage des eaux pluviales** : en règle générale, pour les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de commerce et d'industrie :
  - sans sous-sol habitable ou utilisable en garage : la cote du rez-de-chaussée doit être située à une cote au moins supérieure de 5 cm à celle de la trace du trottoir (fil d'eau) avec un minimum de 15 cm par rapport à l'axe de la chaussée au droit des accès.
  - avec sous-sol habitable ou utilisable en garage : toutes les ouvertures donnant accès à un niveau inférieur à celui défini ci-dessus doivent être situées à une cote au moins supérieure de 30 cm à celle de l'axe de la chaussée.
3. Les constructions nouvelles, les aménagements ainsi que les travaux réalisés soit dans les « espaces paysagers » soit sur « les éléments ou ensembles bâtis » repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont autorisés, sous réserve des dispositions particulières annexées au présent règlement.

En outre, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations suivantes :

4. Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par l'édification des constructions ou répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondation et sous réserve des conditions éventuellement prévues par le P.P.R.I. Toutefois ces affouillements et exhaussements du sol seront limités, on privilégiera de préférence l'adaptation au relief dans la mesure du possible.
5. Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de bureaux, de services et de stationnement.;
6. Les lotissements à usage industriels ;
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.
8. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaires à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés, dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale de 150 m<sup>2</sup> et dans le respect des prescriptions du P.P.R.I.

9. Les constructions destinées à l'hébergement à condition qu'il soit destiné au service des activités de la zone.
10. Les réhabilitations, extensions, surélévations réalisées dans le cadre de changements de destinations des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. La nouvelle destination des bâtiments devra être compatible avec le caractère de la zone. Ces extensions seront limitées à une surface de planchers hors œuvre nette globale de 250 m<sup>2</sup> par unité foncière.
11. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme ;
12. Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale ;

### **Article UE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

##### 3.1.1. Conditions de desserte

##### 3.1.1.1. Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

1. Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs :
  - permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ;
  - permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

##### 3.1.2. Dimensions des voiries nouvelles publiques et privées

1. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :
  - Largeur minimale de plate-forme : 10 mètres
  - Largeur minimale de chaussée : 6 mètres.
  - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

#### **3.2. Accès**

##### 4.3.1. Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin et institué par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de la voie,
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
  - les accès carrossables soient conçus de façon qu'en aucun cas un véhicule en stationnement ne déborde sur l'emprise publique des voies et soient disposées de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans exécuter de manœuvre sur la voie publique.
  - A l'intérieure de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées pour permettre la sortie en marche avant.
3. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.
  4. Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
  5. La desserte ou l'accès véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.
  6. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
  7. Les accès nouveaux sur la R.D. 669 sont autorisés et devront être regroupés au mieux et aménagés en retrait de 5 mètres minimum de la limite de cette voie.

#### 4.3.2. Dimension des accès

##### 4.3.2.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

En cas de création d'un accès pour une construction existante à destination d'habitat et/ou de bureaux, celui-ci doit présenter une largeur maximale de 3,50 mètres.

##### 4.3.2.2. Pour les constructions nouvelles

1. Pour les constructions nouvelles la largeur minimale des accès est de :
  - 4 mètres pour une construction de moins de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
  - 6 mètres pour une construction de 250 à 2 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
  - 8 mètres pour une construction de 2 500 à 5 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
  - 10 mètres pour une construction de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
2. Les accès privatifs sont interdits à moins de 30 mètres du centre d'un carrefour.
3. Dans le cas de l'existence d'un rond point, les accès privatifs sont interdits sur tout son pourtour extérieur jusqu'à 10 mètres après le point de tangence des raccordements sur les voies royannantes.

### **Article UE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions définies ci-après :

#### 4.1 Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

#### Eaux pluviales : évacuation

1. Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.
2. L'évacuation souterraine des eaux pluviales est interdite.

### **4.2 Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées domestiques sont un système séparatif. Aucun déversement autre que domestique n'est autorisé, excepté dans le cadre du 4.2.2.

Le schéma directeur d'assainissement est annexé au P.L.U.

#### 4.2.1. Eaux usées domestiques

1. Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :
  - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public ;
  - le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
2. Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux usées non domestiques

La S.I.A.E.P.A. et le conseil Général ont ratifié un principe de convention permettant d'autoriser le rejet d'eaux usées traitées issues d'un système d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissements 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 oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables.

#### 4.2.3. Eaux pluviales : évacuation

1. Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Ainsi tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales au domaine public.
2. En règle générale, les eaux pluviales sont évacuées au caniveau dans les secteurs qui en sont pourvus, ou au fossé.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

3. Les branchements au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

La S.I.A.E.P.A. et le conseil Général ont ratifié un principe de convention permettant d'autoriser le rejet d'eaux usées traitées issues d'un système d'assainissement non collectif.

4. Dans le cadre d'un lotissement, les eaux pluviales seront récupérées in situ dans une chaussée réservoir qu'il y aura lieu de construire lors de l'élaboration du lotissement. Cette structure aura une épaisseur calculée en fonction du bassin versant dont il faudra récupérer les eaux pluviales. Dans le cadre du dépôt du permis de lotir, il sera demandé de fournir le calcul de dimensionnement de la chaussée. Cette étude sera réalisée conformément aux dispositions contenues dans la circulaire ministérielle de 1977.

#### 4.3 Effluents industriels

Les rejets des effluents industriels ne sont autorisés que dans le réseau public d'eaux usées. Dans tous les cas, lesdits effluents devront être pré-épurés, conformément au règlement général d'assainissement du gestionnaire des réseaux.

Le déversement des eaux usées industrielles même après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement, est subordonné à une demande d'autorisation auprès du service gestionnaire du réseau. Dans le cas d'un accord du service gestionnaire, il sera établi une convention avec l'établissement demandeur.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés et dans la Dordogne est formellement interdit.

#### 4.4 Réseaux divers

1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain.
2. L'installation de postes de transformation de courant électrique est soumise aux dispositions de l'article R. 332-16 du Code de l'Urbanisme.

3. Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire.
4. Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.
5. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan de masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante et sera soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

#### **4.5 La collecte des déchets urbains**

Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective sera exigé et il devra s'intégrer au mieux au paysage et au plan de masse de l'opération.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis à l'article UE 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords ».

#### **Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain doit présenter une superficie minimale réservée à la seule réalisation dudit dispositif et définie en fonction de la filière telle qu'affichée dans le S.D.A. annexé au présent P.L.U.. Cette superficie sera augmentée de la superficie nécessaire à la réalisation des constructions (assiette bâtie et éventuelles marges de recul et de retrait).

#### **Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques dans les conditions définies ci-après :

1. Toute nouvelle construction respectera un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial de la Dordogne à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion et à l'entretien de la Dordogne.
2. Toute nouvelle construction devra respecter un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des voies communales et de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies futures internes à l'opération.
3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les reculs visés au présent article :
  - Les restructurations, aménagements, modifications ou travaux d'amélioration de ces constructions sont autorisés dans les volumes existants ;
  - Les surélévations de ces constructions sont autorisées à condition de respecter l'emprise au sol existante et sous réserve des dispositions des UE 7 et UE 8.

- Les extensions de ces constructions doivent respecter les distances minimales prévues au présent article.
4. Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.
  5. En cas d'aménagement d'un sous-sol, le recul est mesuré au départ de la rampe d'accès.
  6. Cas particulier : une implantation différente de celle fixée aux paragraphes ci-dessus peut être possible :
    - en présence d'un E.B.C. ou d'un périmètre de protection d'un ensemble bâti ou végétal repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés ;
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës et plus généralement de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
  7. **Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.**

#### **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives dans les conditions définies ci-après :

1. Toute construction et installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
2. En fond de parcelle quand celle-ci n'est pas en limite du domaine public fluvial, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 mètres.
3. Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.
4. Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les reculs visés au présent article :
  - Les restructurations, aménagements, modifications ou travaux d'amélioration de ces constructions sont autorisés dans le volume existant ;
  - Les surélévations de ces constructions devront respecter le recul de 4 mètres prévu au présent article.
5. Aucune construction ne peut atteindre simultanément les deux limites latérales de la parcelle.
6. Dans le cas où la limite séparative serait constituée par un fossé drainant ou un ruisseau, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres de la berge.
7. Dans le cas où la limite séparative serait contiguë à une zone N ou A, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à cette limite.
8. A l'intérieur de marges de recul sont exclusivement autorisées : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de



- 60 cm le sol existant avant travaux et les clôtures. Toutefois les auvents peuvent être admis dans certains secteurs.
9. Les aires de stockage (de matériel ou autre) seront préférentiellement implantées en fond de parcelle.
10. Cas particulier : une implantation différente de celle fixée aux paragraphes ci-dessus peut être possible :
- en présence d'un E.B.C. ou d'un périmètre de protection d'un ensemble bâti ou végétal repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés ;
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës et plus généralement de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
  - constructions formant un ensemble portant sur plus de 30 mètres de façade,
  - parcelle desservie par deux voies non perpendiculaires,
  - extension de constructions isolées existantes déjà implantées en recul.
11. **Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics qui doivent être admis quelle que soit la zone.**

#### **Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc. La distance séparant deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

La distance est comptée au nu du mur pour un avant toit de 50 cm maximum. Pour les débords de toit supérieurs à 50 cm la distance sera comptée à partir de tout point du bâtiment.

La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas réglementée.

#### **Article UE 9 : Emprise au sol des constructions**

Définition : voir chapitre 7 « Vocabulaire ».

1. L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière qui la supporte.
2. Dans le cadre d'un lotissement industriel, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.
3. Ne sont pas pris en compte dans l'application des pourcentages indiqués ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation sans que leur emprise puisse excéder 5 % de la superficie de la parcelle considérée.

4. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas pour les aires et parcs de stationnement.

### Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

*Définition : voir chapitre 7 « Vocabulaire ».*

1. La hauteur absolue des **constructions à usage d'habitations ou d'hébergement** telles que définies à l'article UE 2 ci-dessus ne pourra excéder **6 mètres à l'égout du toit**.
2. La hauteur absolue des **constructions à usage industriel ou entrepôts commerciaux** est limitée à **12 mètres mesurés au faîtage**.
3. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur devra être calculée à la perpendiculaire en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.
4. Cette hauteur ne s'applique pas aux ouvrages d'infrastructures ou constructions nécessaires à la gestion d'un service public.
5. Aucun dépassement de hauteur ne sera accepté.

### Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords

Les dispositions listées en UE 11 ne font partie du règlement mais feront l'objet d'un document annexe et présentées en terme de recommandations et selon les avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Clôtures

1. **Les clôtures sur alignement** ne peuvent dépasser 1,60 mètres de hauteur par rapport au sol naturel et doivent être constituées par tout ou partie des éléments suivants :
  - un mur bahut : les murs bahuts doublés de haies vives surmontés ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 10 mètre et dont la couleur devra être intégrée à l'environnement. Les murs bahuts devront avoir une épaisseur minimum de 0,25 mètre et une hauteur maximum de 0,60 mètre au-dessus du trottoir ou de l'accotement. Ils seront crépis, peints ou ravalés. Les essences des plantations des haies vives seront locales.
  - une haie vive : les haies vives devront être plantées en mitoyenneté. Elles devront être constamment entretenues. Elles seront doublées ou non d'un grillage. Les essences des plantations seront locales.

Dans les deux cas présentés ci-dessus, si le grillage est utilisé il devra obligatoirement être noyé dans la haie vive.

- la hauteur de ces clôtures pourra toujours être réduite à 1 mètre pour assurer une meilleure visibilité et la sécurité de la circulation.
  - **sont interdites** : les clôtures pleines en planches de béton, fer, bois ou plastique ainsi que les clôtures ajourées en béton moulé dites décoratives.
  - **ces clôtures devront masquer les dépôts éventuels de matériaux divers de manière à les rendre invisibles depuis les voies et depuis la Dordogne.**
2. **Les clôtures sur limites séparatives** doivent être constituées par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage. **Ces clôtures devront masquer**

les dépôts éventuels de matériaux divers de manière à les rendre invisibles depuis les voies et depuis la Dordogne.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres, à partir du point d'intersection des alignements ainsi qu'au niveau des accès des bâtiments, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

3. Dans le cas où une hauteur supérieure à 1,60 mètres est exigée pour les clôtures et uniquement pour des problèmes de sécurité ou d'esthétique, l'étude de la clôture fera l'objet d'un projet détaillé présenté dans le cadre du permis de construire.

## **Article UE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1. Dispositions générales**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.
3. Pour les entreprises artisanales ou commerciales :
  - ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.
  - le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, la voirie de desserte, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.
4. Les règles relatives au stationnement sont différenciées :
  - La surface à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 15 m<sup>2</sup> par voiture ;
  - La réglementation en vigueur relative au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devra être respectée.
5. **Modalités de calcul du nombre de places :**  
 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (S.H.O.N.), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.  
 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
6. **En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :**  
 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues aux articles L. 421-3 et R. 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit en versant une participation financière fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement,
  - soit d'aménager un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il réalise ou fasse réaliser lesdites places.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Exception est faite pour les gros générateurs de trafic qui devront nécessiter une étude particulière avec les services techniques compétents.

#### 7. Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions nouvelles

- Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces S.H.O.N. et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

#### 8. Normes de stationnement pour les constructions existantes

- Pour les travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule S.H.O.N. créée à l'occasion de la réalisation du projet. Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la S.H.O.N. préexistant avant démolition.
- En cas de travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du P.L.U., sans création de S.H.O.N. au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée. Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places exigées pour la destination précédente).

### **12.2. Normes de stationnement par fonction**

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

#### ***a. Constructions à usage d'habitation ou d'hébergement telles que définies à l'article UE 2***

Il est exigé un minimum de deux places (2) de stationnement aménagée sur la propriété (garage ou aire aménagée).

#### ***b. Etablissements industriels***

Il est exigé un minimum d'une place (1) de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place (1) par 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

#### ***c. Constructions à usage de bureaux et de services***

Pour les bureaux et services, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la S.H.O.N. de l'immeuble.

### **Article UE 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions suivantes :

#### **13.1. Généralités**

1. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.
2. Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.
3. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces libres ou sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20 mètres.
4. Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.
5. Les aménagements réalisés dans « les espaces paysagers » ou dans les espaces libres des « éléments bâtis » repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières annexées au présent règlement.
6. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

#### **13.2. Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Pour les projets dont des parcelles jouxteraient les zones A et UCp ainsi que la Dordogne, celles-ci devront aménager une bande boisée ou une haie constituée d'arbres de haute tige, ceci afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement et de limiter les nuisances visuelles pouvant être engendrées par le projet.

#### **13.3. Plantations des aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour deux (2) places de stationnement (cf. *annexes : liste des essences recommandées pour les plantations*).

#### **13.4. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer.**

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise

de la voie conformément à l'article 3 précité. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

### **13.5. Espaces libres et espaces verts à créer**

1. Les opérations devront comporter la réalisation d'un espace libre correspondant à au moins 15 % de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération. Ces espaces libres devront être plantés dans ces végétaux d'essences locales.
2. Il sera exigé la plantation de haies afin de masquer les dépôts de matériaux divers depuis la rivière.
3. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément planté et gazonné.
4. Tout projet devra prévoir un espace aménagé de qualité. Une étude d'intégration et d'aménagement paysager du projet pourra être demandée.

### **13.6. Espaces boisés classés à conserver ou à créer**

1. Le classement par le P.L.U. d'espaces boisés devant être conservés, protégés ou à créer interdit :
  - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
  - Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées au Code de l'Urbanisme.

### **13.7. Espaces extérieurs (aires minérales et végétales)**

1. Ils doivent être dessinés et composés en harmonie avec les architectures limitrophes dont ils sont le prolongement.
2. Les aires minérales doivent être exécutées en matériaux de qualité.

### **13.8. Eléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme**

Les plantations délimitées au plan graphique conformément à la légende sont à protéger et à conserver voire à créer quand ils n'existent pas, et ce au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux portant atteinte à leur préservation seront interdits.

### **Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.