

13. SECTEUR 2 : ZONE 2AU

Caractère dominant de la zone

La zone 2AU concerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Hormis les zones 2AU spécifiées dans la liste suivante qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLUi, toutes les autres nécessiteront une révision du PLUi :

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

La zone 2AU doit, malgré son caractère d'inconstructibilité à court terme, gérer les constructions existantes sur site. Les extensions et annexes des constructions existantes au sein de la zone 2AU doivent être maîtrisées.

La zone comprend **un secteur 2AUe** qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation ultérieures.

La zone comprend **un secteur 2AUy** qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation économique qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation ultérieures, et porté dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AU peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 2AU est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier**.

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

Les zones 2AU peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt

La zone 2AU peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

2AU-13-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES DANS LA ZONE

Sont interdites toutes les constructions nouvelles sauf celles autorisées dans l'article suivant « Usage, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières ».

Est interdite la démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

- 1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2 Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, sous réserve de ne pas compromettre les orientations futures de développement.
- 3 La reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

B. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- 1 Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.
- 3 L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).
- 4 Les opérations prévues en emplacement réservé.

- 5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- 6 L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à hauteur de :
 - o 30% de d'emprise au sol supplémentaire ;
 - o Ou 60m² de d'emprise au sol supplémentaire.
- La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
- La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.
- 7 Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.
- 8 Les constructions annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
- o - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation
 - o - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives
 - o - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...).

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

2AU-13-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

Définition et principes

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

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

Bonus de constructibilité (performances thermiques)

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

Règles applicables aux constructions existantes :

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

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> • R1 au moins égal à 7 m de l'emprise des routes départementales, • R1 au moins égal à 5 m de l'emprise des autres voies. <p>Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</p> <p>Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. <p>L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.</p>
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<p>R2 au moins égal à 3 mètres.</p> <p>Les constructions annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.</p> <p>Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. • La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. • L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	<p>R3 supérieur ou égal à 6 mètres</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin,...), aux piscines.</p>
Emprise au sol	50% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	Au minimum 40%
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 7 mètres (R+1)

B. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PARTICULIÈRES

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

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

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

Implantations différentes

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

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

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Hauteurs différentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2AU-13-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

A. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

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

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

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

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

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

D. ALIMENTATION EN ÉNERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

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

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

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

E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

