



---

Élaboration du PLUi prescrite par délibérations du Conseil Communautaire des 26/11/2015 et 01/06/2017

Projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 24/01/2019

Dossier soumis à Enquête publique du 3 juin 2019 au 16 juillet 2019

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

<b>3.2.3</b>	<b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR 3</b>
--------------	-------------------------------------------------------------------------



## TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES</b> .....	<b>3</b>
<b>1. CHALAGNAC</b> .....	<b>7</b>
<b>SECTEUR 1 : LES GRANGES</b> .....	<b>9</b>
<b>2. ÉGLISE-NEUVE DE VERGT</b> .....	<b>13</b>
<b>SECTEUR 1 : LE BOURG</b> .....	<b>15</b>
<b>SECTEUR 2 : LA TENANCIE</b> .....	<b>19</b>
<b>SECTEUR 3 : LES BITOURS</b> .....	<b>23</b>
<b>3. FOULEIX</b> .....	<b>27</b>
<b>SECTEUR 1 : LE LUQUET</b> .....	<b>29</b>
<b>SECTEUR 2 : BOURG EST</b> .....	<b>33</b>
<b>SECTEUR 3 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES – D21</b> .....	<b>37</b>
<b>4. GRUN-BORDAS</b> .....	<b>41</b>
<b>SECTEUR 1 : BORDAS</b> .....	<b>43</b>
<b>5. LACROPTÉ</b> .....	<b>47</b>
<b>SECTEUR 1 : LE BOURG EST</b> .....	<b>49</b>
<b>SECTEUR 2 : LE LAC LARGE</b> .....	<b>53</b>
<b>6. MANZAC-SUR-VERN</b> .....	<b>57</b>
<b>SECTEUR 1 : LES HAUTS DU BOURG</b> .....	<b>59</b>
<b>7. PAUNAT</b> .....	<b>65</b>
<b>SECTEUR 1 : LA CROIX DE LA PEYRE</b> .....	<b>67</b>
<b>SECTEUR 2 : TOURETTE</b> .....	<b>71</b>
<b>8. SAINT-CRÉPIN D'AUBEROCHE</b> .....	<b>75</b>
<b>SECTEUR 1 : LE BOURG SUD</b> .....	<b>77</b>
<b>9. SAINT-MAYME-DE-PEREYROL</b> .....	<b>83</b>
<b>SECTEUR 1 : BOURG NORD</b> .....	<b>85</b>
<b>SECTEUR 2 : LES BRICATS</b> .....	<b>89</b>
<b>10. SAINT-MICHEL DE VILLADEIX</b> .....	<b>93</b>
<b>SECTEUR 1 : LE SANDEREIX</b> .....	<b>95</b>
<b>11. SALON</b> .....	<b>99</b>
<b>SECTEUR 1 : LE BOURG</b> .....	<b>101</b>
<b>12. VEYRINES-DE-VERGT</b> .....	<b>105</b>
<b>SECTEUR 1 : BOURG</b> .....	<b>107</b>
<b>ANNEXE</b> .....	<b>111</b>



## 1. 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 aux 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 le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au barycentre 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.

### **Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)**

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.



# 1. CHALAGNAC





## SECTEUR 1 : LES GRANGES

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Extension urbaine

#### Localisation et accessibilité

Le site est desservi par la D44 et est en bordure de deux voies communales : La Route de Jaunour et Chemin de l'étang.

#### Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

#### Avantages du site

Assainissement collectif (50%)

#### Inconvénients du site

Assainissement individuel en zone Nord, 50%.  
Aléa argile fort.

#### Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg et de valoriser cette entrée en développant une façade paysagère de qualité.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8000 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 4 500 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 2

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Chalagnac



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CAGP

conception : Atmetropolis

**Légende**

- ▲ Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcelle
- Cours d'eau
- Périimètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitation

PRINCIPES DE DESERTE DU SECTEUR

Voirie à créer

Chemin doux à créer

ORIENTATIONS URBAINES

Point de vue à préserver

0 50 100 m

PRINCIPES DE PLANTATION

Arbre à haute tige à créer

Haie à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

Espace vert\* à créer

Espace public à créer

\*public ou privé ouvert

### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% pour la tranche A et < 25% pour la tranche B. EPT > 60% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Les carrefours entre les emprises publiques à créées et la D44 devront être sécurisés.	Un espace public sera créé en valorisation de l'aire de retournement et permettant de dégager les vues vers les espaces naturels.	
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Le long de la rue du Bourg, une haie sera plantée afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. Des espaces verts le long de la RD44 seront créés, tout en préservant les panoramas.	Les interfaces avec la D44 seront plantées de haies et/ou arbres à hautes tiges valorisant la qualité paysagère de l'opération, tout en maintenant des percées visuelles vers les espaces naturels.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne reposera sur la création d'une entrée/sortie rue du		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Bourg et rue de Bitema.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 8000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 4 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 4500 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 2 logements.</p>		

## **2. ÉGLISE-NEUVE DE VERGT**



## SECTEUR 1 : LE BOURG

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Extension urbaine

#### Localisation et accessibilité

Le secteur du Bost est situé à proximité immédiate du bourg d'Eglise Neuve de Vergt et est accessible depuis la D8 ainsi que par une voie communale longeant la frange Nord-Ouest.

#### Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural

#### Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et services.

#### Inconvénients du site

Risques et nuisances liés à la D8.  
Assainissement individuel  
Périmètre de protection des captages  
Risque de ruissellement des eaux pluviales

#### Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en favorisant une nouvelle opération de logements permettant de créer une liaison entre le bourg ancien et les quartiers pavillonnaires plus éloignés. L'OAP visera à gérer les eaux pluviales et limiter les risques de feu de forêt.



#### Secteur 1AUm

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 30 000 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum : 20 logements

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Bâti neuf</li> <li>■ Bâti lourd</li> <li>■ Bâti léger</li> <li>□ Parcellaire</li> <li>— Cours d'eau</li> <li>— Périamètre OAP</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Habitation</li> <li>■ Commerce et activité de service</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR</b></p> <p><b>Voie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ bande d'accès groupé à créer</li> <li>— Chemin doux à créer</li> <li>■ Sécurité routière à créer</li> </ul>	<p><b>ORIENTATIONS URBAINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☼ Point de vue à préserver</li> </ul>	<p>0 50 100 m</p> <p>PRINCIPE DE PLANTATION</p> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espace verts *</li> <li>■ à créer</li> </ul> <p>*public ou privé ouvert</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	<p>La vocation principale du secteur 1AUm est mixte.</p> <p>En façade de la D8, les activités de commerces et services sont autorisées.</p>		
<b>Forme urbaine</b>	<p>R1 &gt; 8 mètres</p> <p>R2 &gt; 3 mètres</p> <p>ES &lt; 25%</p> <p>EPT &gt; 60%</p> <p>H : R+1 maximum</p>		<p>Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux et à la zone de concentration.</p>
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	<p>L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Des espaces verts en fond de vallon doivent être créés servant à la gestion des eaux pluviales.</p>	<p>La continuité du fossé sur la route départementale en limite Ouest est à vérifier et le cas échéant à restaurer.</p>
<b>Orientations paysagères</b>	<p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »</p> <p>L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.</p> <p>Des espaces verts devront être valorisés le long de la D8 tout en préservant les panoramas et le point de vue à l'ouest du secteur d'OAP.</p>	<p>Les accès au site depuis la voie communale existante seront valorisés par le maintien d'espaces verts paysagés.</p>	
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>L'opération d'aménagement doit comporter un réseau</p>	<p>La desserte interne du site favorisera un bouclage vers et depuis la voie communale existante</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	de voies structurantes à double sens.	comme illustré sur le schéma d'orientation d'aménagement.  Une connexion piétonne vers le boisement sera créée.  Il sera créé un cheminement piéton vers l'emplacement réservé destiné à la création d'un parking.  Les accès aux lots à construire se feront par bandes d'accès mutualisées.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Sur le secteur 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 30 000 m <sup>2</sup> pour la production minimale de 20 logements.		

## SECTEUR 2 : LA TENANCIE

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Extension urbaine

#### Localisation et accessibilité

Le site se situe au centre-Ouest de la commune, le long de la D8. Il est accessible depuis une voie communale qui longe sa frange Ouest.

#### Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

#### Avantages du site

-

#### Inconvénients du site

Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort

Périmètre de protection des captages

Assainissement individuel

#### Objectif

Le site est localisé au sein d'un quartier pavillonnaire dont l'urbanisation a été peu maîtrisée, mitant le territoire et suivant les axes de transports. L'enjeu de cette OAP est de rationaliser la consommation d'espace en favorisant une densification maîtrisée de ce cœur d'ilot. L'OAP visera à préserver le caractère rural du site.



#### Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5500 m<sup>2</sup>

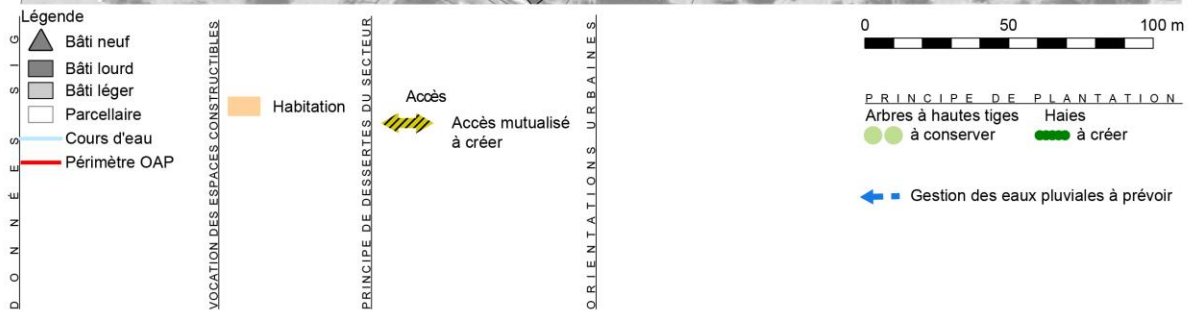
Nombre de logements minimum : 4

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CAGP

conception : At'metropolis



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 : >5m R2 : >3m ES < 40% EPT > 30% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
<b>Orientations paysagères</b>		L'ensemble des franges de l'opération sera planté d'une haie d'essences locales. Les arbres à haute tiges présents aux franges de l'opération seront au maximum préservés.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site reposera sur une voie en impasse depuis l'emprise publique existante à l'ouest.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Sur le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 5500 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 4 logements.		



## SECTEUR 3 : LES BITOURS

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Confortement urbain.

#### Localisation et accessibilité

Le site se situe à l'Est du bourg, près des lieux-dits « Le Bost » et « Les Bitours ». Il est accessible depuis la voie communale qui longe sa frange Ouest.

#### Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

#### Avantages du site

-

#### Inconvénients du site

Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort.

Périmètre de protection des captages.

Assainissement individuel.

#### Objectif

L'enjeu est de « réparer » l'urbanisation linéaire passée en favorisant le comblement de cette dent creuse le long de la voie communale, en favorisant une opération « en profondeur ». L'OAP visera ainsi à mutualiser les accès et à limiter les risques de feux de forêt.

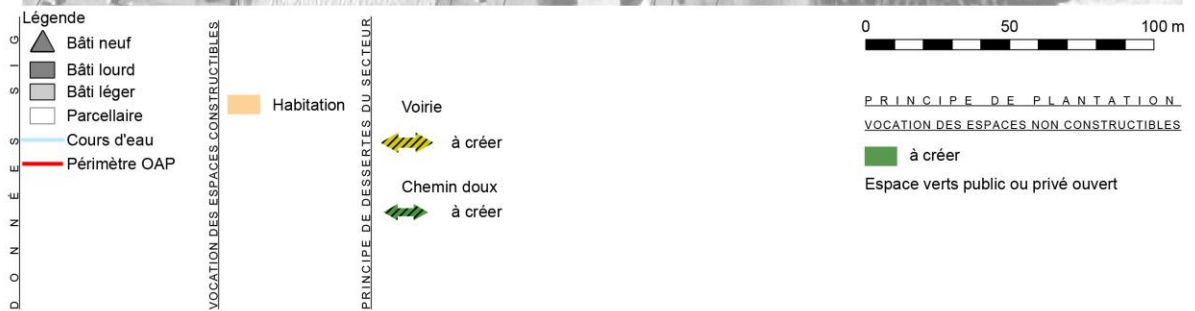


#### Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum : 8

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT





### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 : >5m R2 : >3m ES < 40% EPT > 30% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		Les interfaces avec le bâti existant et l'emprise publique existante seront plantées de haies d'essences locales favorisant l'intégration paysagère de l'opération.
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site reposera sur une voie en impasse depuis l'emprise publique existante à l'Ouest. Le cheminement piéton permettra l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre les incendies de forêt.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Sur le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	surface minimale sera égale à 13 000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 8 logements.		
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

## **3. FOULEIX**



## SECTEUR 1 : LE LUQUET

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Densification du hameau.

#### Localisation et accessibilité

Le site Le Luquet est situé à proximité de la voie communale qui dessert le hameau agricole « Le Luquet. »

#### Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Bâtiments agricoles.

#### Avantages du site

-

#### Inconvénients du site

Assainissement individuel.

#### Objectif

Le site est localisé au sein d'un hameau ancien qui a connu une urbanisation récente peu maîtrisée, contribuant à la dévalorisation de sa qualité patrimoniale. L'enjeu de cette OAP est de favoriser une opération de logements de qualité permettant de créer une transition entre les formes urbaines existantes et valoriser une réelle unité de quartier.

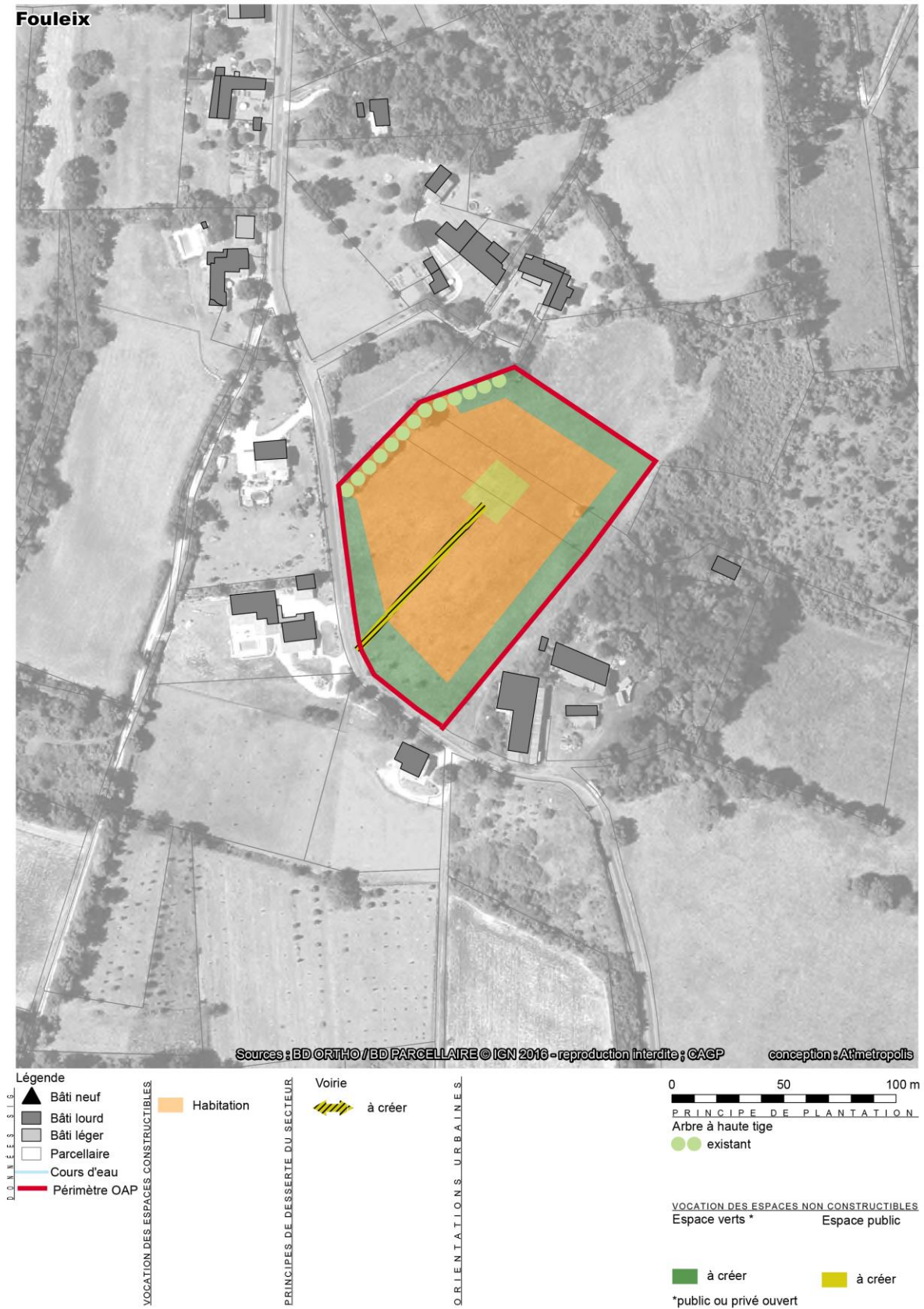


#### Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum : 6

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 3m R2 > 3m ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Un espace public central sera réalisé.	L'espace public à créer peut représenter une place de quartier comprenant des espaces publics récréatifs.	
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts seront paysagés en entrée de site depuis la voie communale existante.	Les espaces verts à créer à l'interface de la voie communale doivent valoriser la qualité paysagère de l'opération.	Les espaces verts à créer le long de l'emprise publique existante peuvent mettre en scène la place de quartier à créer.
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique en impasse depuis la voie communale existante.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Sur le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 13 000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 6 logements.		



## SECTEUR 2 : BOURG EST

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Extension urbaine.

#### Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Est du bourg, à proximité du cimetière. Il est accessible depuis la voie longeant sa frange Nord.

#### Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

#### Avantages du site

Proximité au bourg.

#### Inconvénients du site

Interface avec le cimetière.

#### Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production de nouveaux logements. L'OAP visera à limiter les conflits d'usages avec les espaces agricoles attenants et favorisera l'intégration paysagère de l'opération en valorisant ses franges boisées.



#### Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6500 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum : 5

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 : >5m R2 : >3m ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et l'emprise publique existante devra être assurée.	
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Les interfaces avec le bâti existant, avec le cimetière et l'emprise publique existante seront plantées de haies épaisses d'essences locales.	Les haies et arbres à haute tiges existants aux franges du site seront au maximum préservés.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique en impasse depuis la voie communale existante.	L'aire de retournement de l'impasse sera réalisée en limite de l'opération.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Sur le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 6500 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 5 logements.		
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

## SECTEUR 3 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES – D21

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Destination spécifique : activités économiques.

#### Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Nord-Ouest de la commune, le long de la D21 qui longe sa frange Est. Il constitue l'extension d'une zone d'activités économiques existante.

#### Type de tissu urbain environnant

Activités économiques.

#### Avantages du site

Accessibilité depuis la RD21.

#### Inconvénients du site

Interfaces avec les espaces agricoles et naturels.

#### Objectif

L'enjeu est de conforter l'offre d'emploi et d'activités en continuité de l'existant dans une logique communautaire de maillage du territoire.



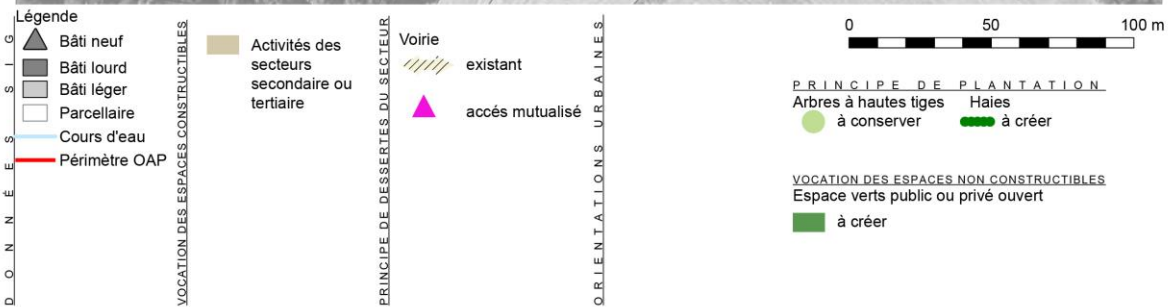
#### Secteur 1AUx

Superficie : 11 733 m<sup>2</sup>

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CAGP conception : Atmetropolis



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>		Exemples d'activités attendues : artisanat, commerces...	
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».	La haie arbustive présente le long de la D21 sera préservée afin de valoriser la qualité paysagère de l'opération.	
<b>Principes de circulation / voies</b>		L'accès au site sera réalisé par mutualisation avec l'accès existant au Nord pour l'activité économique déjà existante.  La sécurisation du carrefour avec la D21 sera assurée en fonction des flux projetés.  Aucune nouvelle sortie sur la D21 n'est autorisée.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>			





## **4. GRUN-BORDAS**



## SECTEUR 1 : BORDAS

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Extension urbaine.

#### Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Ouest du centre-bourg. Il est desservi par une voie communale au Nord et se trouve à proximité de la N21.

#### Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

#### Avantages du site

Proximité immédiate au bourg.

#### Inconvénients du site

Assainissement individuel.

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

#### Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en favorisant une opération permettant la transition entre le bâti ancien du bourg et l'habitat contemporain.



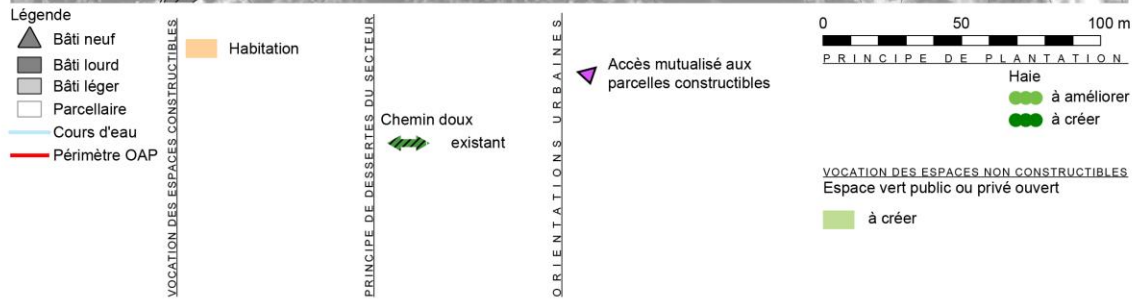
#### Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 3000 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 3

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Grun-Bordas



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de ce secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 8m R2 > 3m ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	La haie existante le long du chemin rural au Nord sera valorisée Les interfaces avec les habitations intégreront des haies végétales afin de favoriser l'intégration paysagère du site.	
<b>Principes de circulation / voies</b>		Le nombre d'accès mutualisé n'est pas fixe dès lors que le nombre de logements est atteint.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Sur ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 3 000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 3 logements.		



## **5. LACROPTÉ**





## SECTEUR 1 : LE BOURG EST

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine

#### Localisation et accessibilité

Le site est l'extension directe à l'Est du bourg, en second rideau de la D2. Il est accessible depuis une emprise publique traversant le site et bénéficie d'un accès depuis un chemin à l'Est.

#### Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels et collectifs.

#### Avantages du site

Proximité directe au bourg.

#### Inconvénients du site

Assainissement individuel

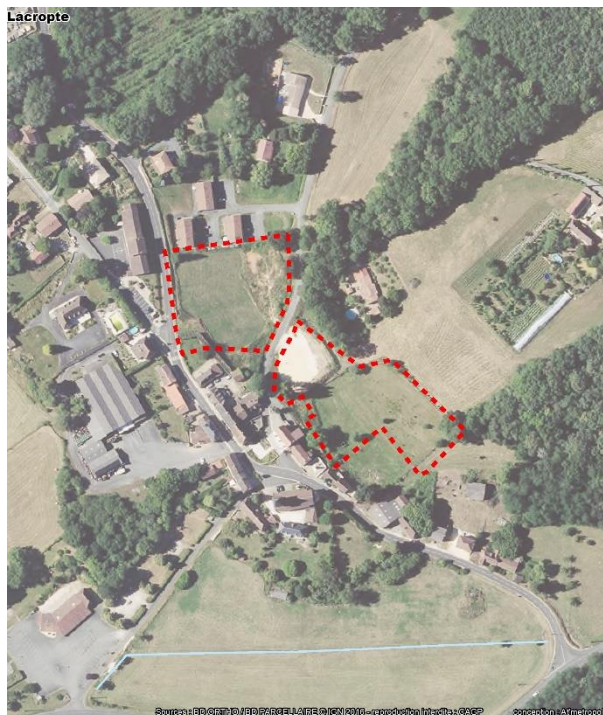
Risque de ruissellement des eaux pluviales.

Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort

Périmètre de protection des captages

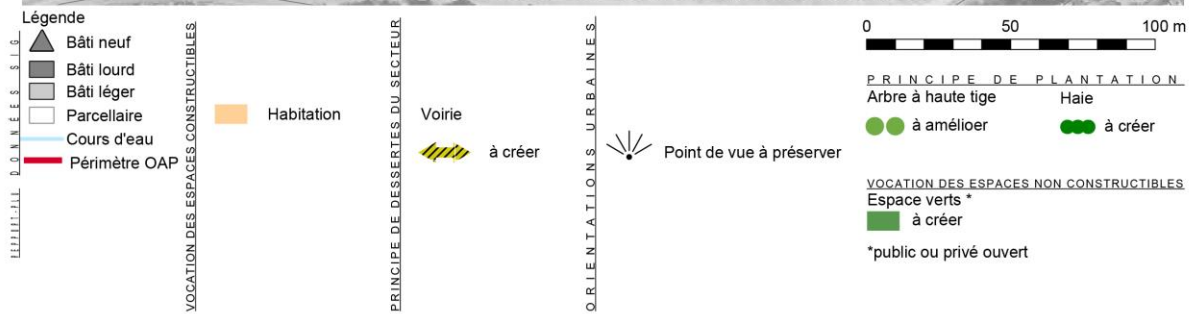
#### Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en favorisant une opération au sein du tissu urbain et en second rideau afin d'éviter le développement linéaire.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5000 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6000 m <sup>2</sup>
Nombre de logements : 3	Nombre de logements : 3

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 8m R2 > 5m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux et la zone de concentration.
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Dans le secteur Sud de l'OAP, la création d'un espace public sur le remblai central doit permettre la constitution d'une réelle centralité de bourg.  L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.  Les chemins ruraux existants de part et d'autre du site doivent être requalifier – élargis – afin d'assurer une circulation aisée en fonction des flux projetés.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales doivent être paysagés.  En compatibilité avec le schéma d'orientation d'aménagement, dans la partie Sud, un espace vert accueillera les aménagements nécessaires à la gestion du risque de concentration des eaux.	En partie Nord, la réalisation d'un fossé sur l'accotement proche de l'OAP ou en pied de talus est préconisé.  Un exutoire continu en aval direct du site sera à créer sous réserve de sa faisabilité et compte tenu du risque pour l'aval pour un rejet des eaux pluviales au milieu superficiel.
<b>Orientations paysagères</b>	Dans la partie Nord, un espace vert sera valorisé le long de D2 afin de marquer une zone tampon paysagère et de préserver le point de vue existant.	Dans le secteur Nord, les limites séparatives avec les zones d'habitat attenantes devront être plantées de haies épaisses d'essences végétales locales.  Un espace vert sera créé en transition vers l'espace rural et le	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		fond de vallon sera préservé afin de gérer le ruissellement des eaux pluviales.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>La desserte interne au Nord du site pourra fonctionner sur un système en impasse depuis la D2.</p> <p>Au Sud du secteur, la desserte interne reposera sur une voie connectant la D2 au chemin rural qui sera élargi et sécurisé.</p>		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 5 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 3 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 6 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 3 logements.</p>		

## SECTEUR 2 : LE LAC LARGE

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Extension urbaine

#### Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Nord du bourg. Il est accessible depuis une emprise publique qui longe sa frange Est.

#### Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

#### Avantages du site

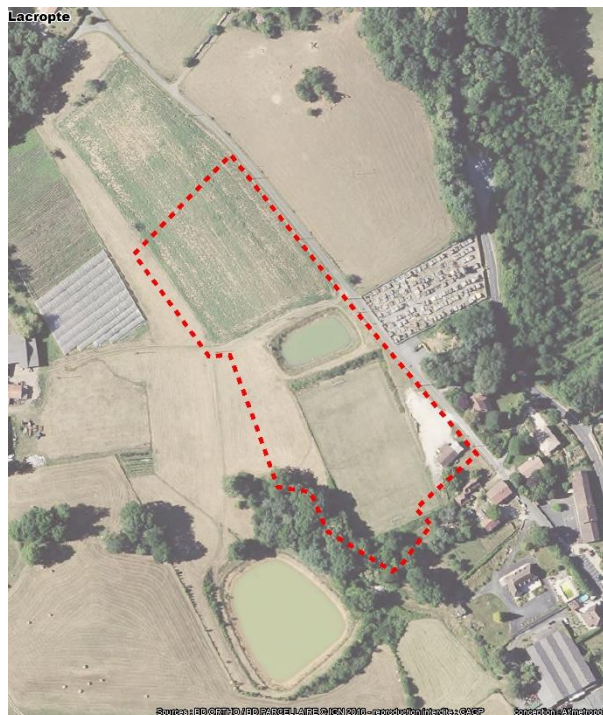
Proximité directe au bourg

#### Inconvénients du site

Emprise publique existante non adaptée  
Assainissement individuel  
Risque de ruissellement des eaux pluviales.  
Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort  
Périmètre de protection des captages

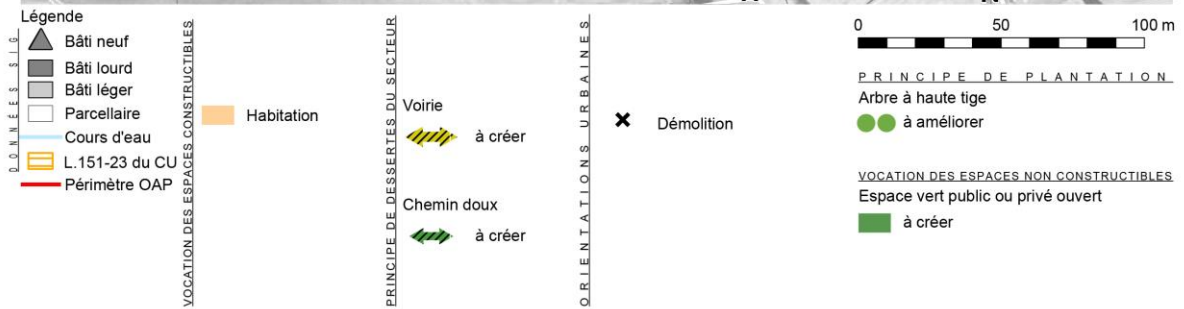
#### Objectif

Renforcer le bourg par la création de nouveaux logements.



Tranche A	Tranche B
Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 12 000 m <sup>2</sup>	Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 7	Nombre de logements minimum : 6

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 8m R2 > 5m ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Le bassin de rétention des eaux pluviales devra être préservé.		
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Au Sud du secteur, le bosquet existant sera amélioré afin de créer une continuation avec les espaces forestiers avoisinants. Conformément à l'identification réalisée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, la mare doit être préservée et les aménagements de circulation dans la zone ne pourront être réalisés qu'autour.	L'interface avec l'emprise publique existante devra être maintenue en espace vert.  Un espace vert sera préservé aux abords du bassin de rétention et prolongé à l'Ouest afin de favoriser une percée paysagère vers les espaces naturels.	L'espace vert le long de l'emprise publique existante assurera la valorisation paysagère de l'opération, par la plantation de haies et/ou arbres à haute tiges.
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site reposera sur une voie à double sens en impasse, prolongée au niveau du bassin par une voie piétonne		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	carrossable pour les véhicules du SDIS.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 12 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 7 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 13 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 6 logements.</p>		



## **6. MANZAC-SUR-VERN**



## SECTEUR 1 : LES HAUTS DU BOURG

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Extension urbaine

#### Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension en seconde ligne d'urbanisation à l'Ouest du bourg, le long de la D4. Il bénéficie d'accès sur ses franges Nord et Sud qui permettent de relier la D4.

#### Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

#### Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et services

#### Inconvénients du site

Assainissement individuel : engagement de la commune pour la révision du schéma directeur d'assainissement

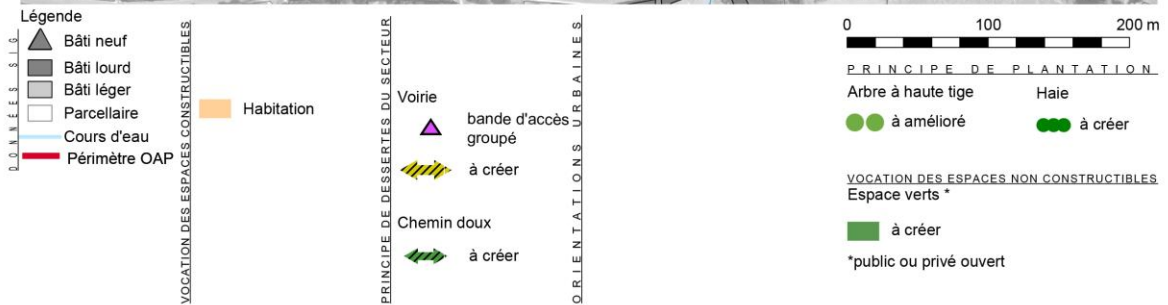
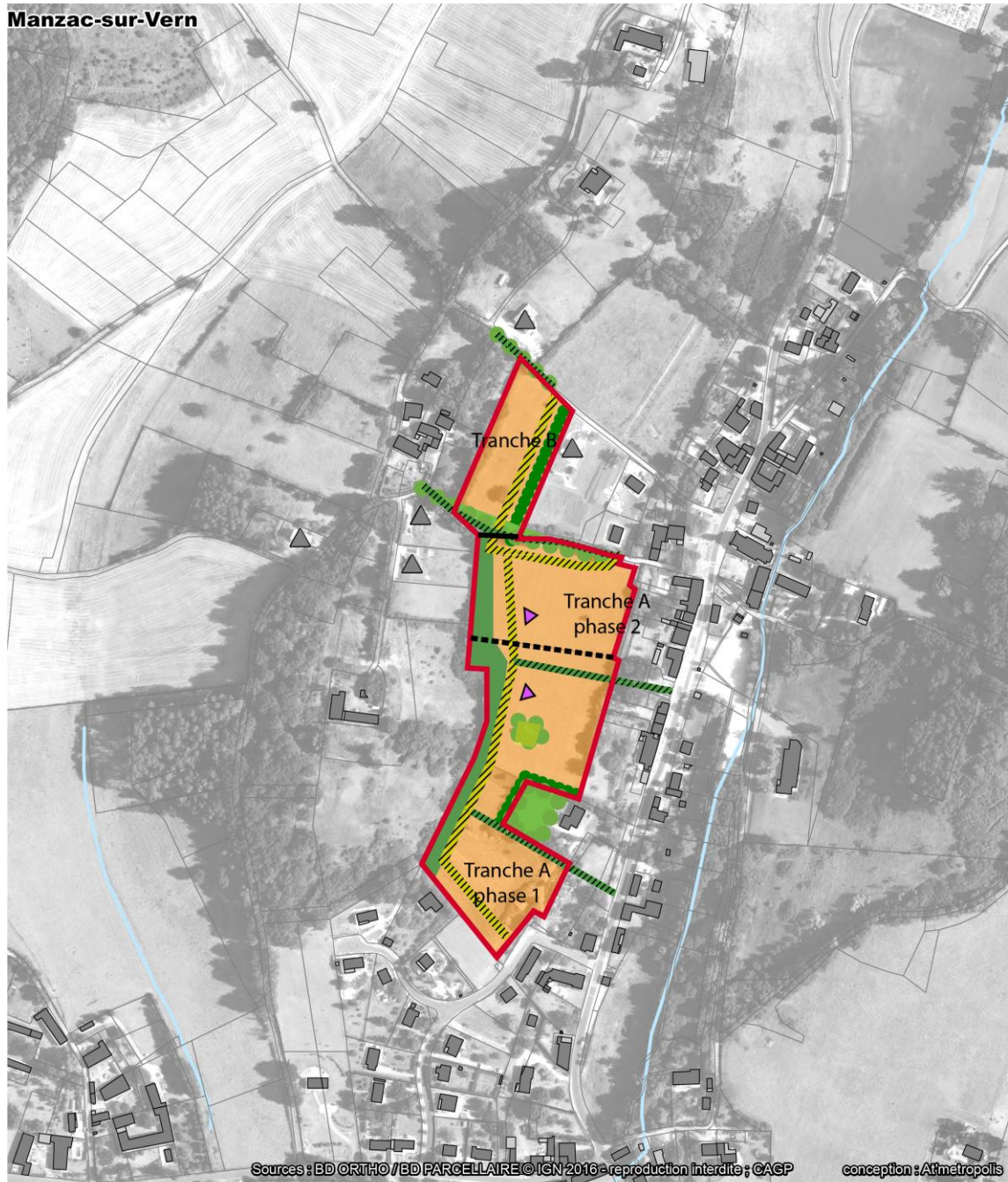
#### Objectif

Le bourg a été historiquement développé de façon linéaire. Les pavillons qui se sont développés plus récemment se sont fait sans réelle cohérence avec une multiplication des accès sur la D4 et de nombreuses voies en impasses. L'enjeu de l'OAP est de conforter la centralité du bourg en assurant un développement cohérent en second rideau et favoriser la constitution d'un réseau viaire cohérent et fonctionnel.



Tranche A		Tranche B
Phase 1	Phase 2	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 000 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7000 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 6	Nombre de logements minimum : 4

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	<p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »</p> <p>L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.</p> <p>L'interface avec les zones résidentielles sera préservée en espace verts paysagers.</p> <p>Les abords de la ferme de Langin bénéficieront d'aménagements paysagers.</p>	<p>Le bosquet au cœur du site, identifié dans le schéma d'orientations d'aménagement, doit être préservé.</p> <p>Le bosquet existant au Sud du site, en limite de l'opération, devra être valorisé comme interface avec le bâti existant.</p>	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site reposera sur la création d'une voie à double sens depuis la rue de l'école vers la rue de l'église.	Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du site, la voie structurante pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Des cheminements piétons permettront la desserte interne du site, depuis le bourg en valorisant le chemin rural existant.</p>	<p>devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative.</p> <p>Les accès aux lots seront mutualisés.</p> <p>L'opération intégrera un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs favorisant les liaisons inter-quartiers.</p>	
<p><b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b></p>	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 20 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 10 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 10 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 6 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale 7000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 4 logements		





## **7. PAUNAT**



## SECTEUR 1 : LA CROIX DE LA PEYRE

### 1. PRESENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Extension urbaine

#### Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud du bourg.

#### Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

#### Avantages du site

-

#### Inconvénients du site

Assainissement individuel

#### Objectif

Le site se trouve au sein d'un cœur d'îlot issue de l'urbanisation linéaire passée. L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espaces au sein de ce secteur et de mutualiser les accès depuis l'emprise publique existante à l'Est.



#### Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8600 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum : 4

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



**Légende**

- ▲ Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Cours d'eau
- Périètre OAP

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Habitation

**PRINCIPES DE DESERTE DU SECTEUR**

- ▨ Voirie à créer

**ORIENTATIONS URBAINES**

0 50 100 m

**PRINCIPE DE PLANTATION**

- Arbre à haute tige à créer

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

- Espace verts \* à créer

\*public ou privé ouvert

### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 5 mètres R2 > 3 mètres ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. La végétation de chêne sur les milieux secs de « cause » sera préservée.	Les interfaces avec les constructions existantes seront préservées en espaces verts. Les arbres à haute tige présents le long de la voie communale seront un maximum préservés.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte du site reposera sur la création d'une sortie mutualisée depuis la voirie communale desservant les lots.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Sur ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	égale à 8600 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 4 logements.		

## SECTEUR 2 : TOURETTE

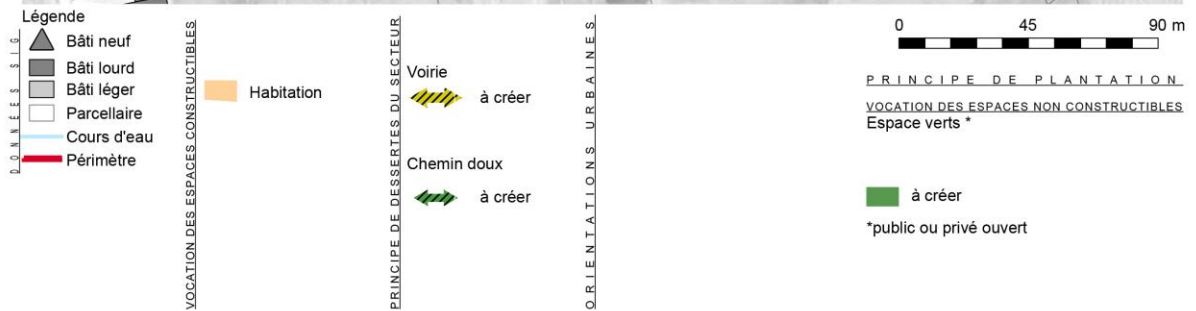
### 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Type d'OAP</b>
Extension urbaine
<b>Localisation et accessibilité</b>
Le site constitue l'extension Est du bourg. Il est accessible depuis une voie qui longe sa frange Ouest et une emprise publique au Sud-Est.
<b>Type de tissu urbain environnant</b>
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
<b>Avantages du site</b>
-
<b>Inconvénients du site</b>
Assainissement individuel.
<b>Objectif</b>
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par une opération marquant une rupture avec l'urbanisation linéaire passée. Il s'agit de maîtriser de façon cohérente une urbanisation en profondeur autour d'un réseau viaire fonctionnel.



Secteur 1AUh
Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 15 000 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 6

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT





### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 5 mètres R2 > 3 mètres ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	Le chemin rural arboré au Nord doit être préservé. Un espace vert sera marqué à son interface.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte des lots sera mutualisée depuis une voie à créer. Un cheminement dédié aux modes actifs sera intégré à l'opération en valorisation du chemin rural au Nord du site afin de le connecter au secteur d'OAP.		Le chemin rural à l'Ouest du site doit être requalifié – élargi – afin d'assurer une circulation aisée en fonction des flux projetés.
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Sur ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	surface minimale sera égale à 15 000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 6 logements.		

## **8. SAINT-CRÉPIN D'AUBEROUCHE**



## SECTEUR 1 : LE BOURG SUD

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Confortement urbain

#### Localisation et accessibilité

Le site est localisé au sein d'un quartier d'extension Sud du bourg. Il est accessible depuis une emprise publique qui traverse le site et depuis l'Est.

#### Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

#### Avantages du site

Une proximité avec le bourg et ses équipements et de la D6089.

#### Inconvénients du site

Assainissement individuel.

Périmètre de protection des captages

Risque de ruissellement des eaux pluviales

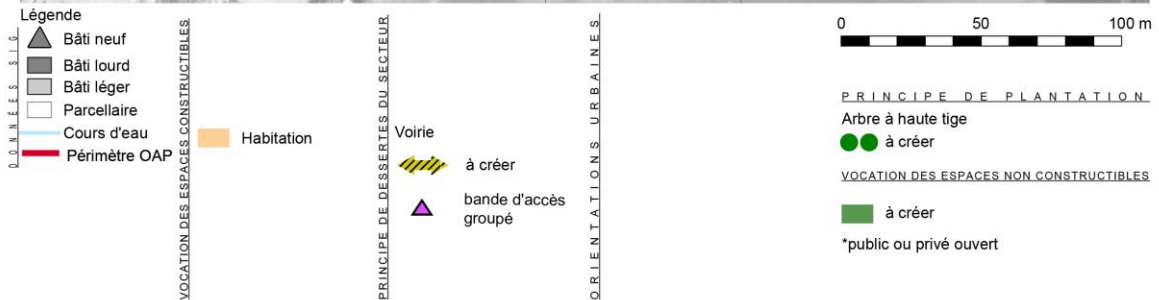
#### Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en rationalisant la consommation d'espace au sein de ce cœur d'îlot urbanisé sur 3 de ses franges. L'OAP visera à développer un réseau viaire fonctionnel à l'échelle du quartier.



Tranche A	Tranche B	
	Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 2000 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 1900 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 6	Nombre de logements minimum : 2	Nombre de logements minimum : 2

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 8 mètres R2 > 5 mètres ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales et la zone de concentration.
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la prévention des risques d'inondation par ruissellement des eaux.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Les limites séparatives le long de la D6089 seront valorisées en créant une bande tampon plantée d'arbres à haute tige.		
<b>Principes de circulation / voies</b>	Aucun nouvel accès depuis et vers la RD6089 n'est autorisé. En tranche A, la desserte interne reposera sur la création d'une voie à double sens permettant une liaison Est/Ouest entre les emprises publiques existantes.		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	En tranche B, l'accès aux lots en phases 1 et 2 sera mutualisé depuis une unique bande d'accès depuis la voie communale.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 11 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 6 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 2000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 2 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 1900 m<sup>2</sup> pour la</p>		



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	réalisation minimale de 2 logements.		



## **9. SAINT-MAYME-DE-PEREYROL**



## SECTEUR 1 : BOURG NORD

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Confortement urbain

#### Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Nord-Est du bourg. Il est accessible depuis une voie communale à l'Ouest.

#### Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Activités économiques

#### Avantages du site

Proximité aux commerces et services

Assainissement collectif

#### Inconvénients du site

Topographie marquée : risque lié au ruissellement des eaux pluviales

#### Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en favorisant une opération de production de logements au sein de ce cœur d'ilot.



#### Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9000 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum : 3

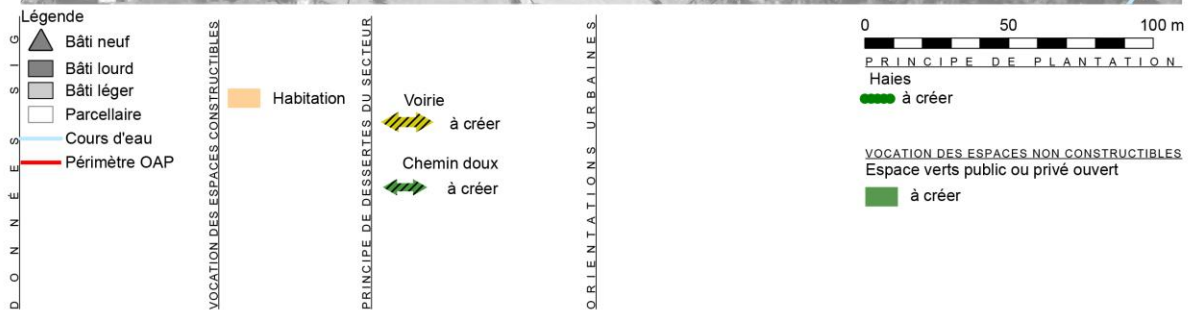
## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Saint-Maime-de-Péreyrol**



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CAGP

conception : At'metropolis



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 5mètres R2 > 3 mètres ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'interface avec la voie communale à l'Ouest sera plantée d'une haie. Un espace tampon paysager marquera l'interface avec l'activité économique limitrophe.	Un espace vert sera préservé au droit de l'aire de retournement.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site reposera sur une voie en impasse depuis la voie communale existante à l'Ouest.	Un cheminement dédié aux modes actifs sera créé entre l'emprise publique à créer et la voie communale longeant la frange Nord du site. L'aire de retournement sera implantée en limite de l'opération.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 9000 m <sup>2</sup> la		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	réalisation minimale de 3 logements.		



## SECTEUR 2 : LES BRICATS

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Extension urbaine

#### Localisation et accessibilité

Le site est localisé au centre de la commune au lieu-dit « Les Bricats ». Il est accessible depuis une voie qui longe sa frange Sud et Est.

#### Type de tissu urbain environnant

Hameau

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

#### Avantages du site

-

#### Inconvénients du site

-

#### Objectif

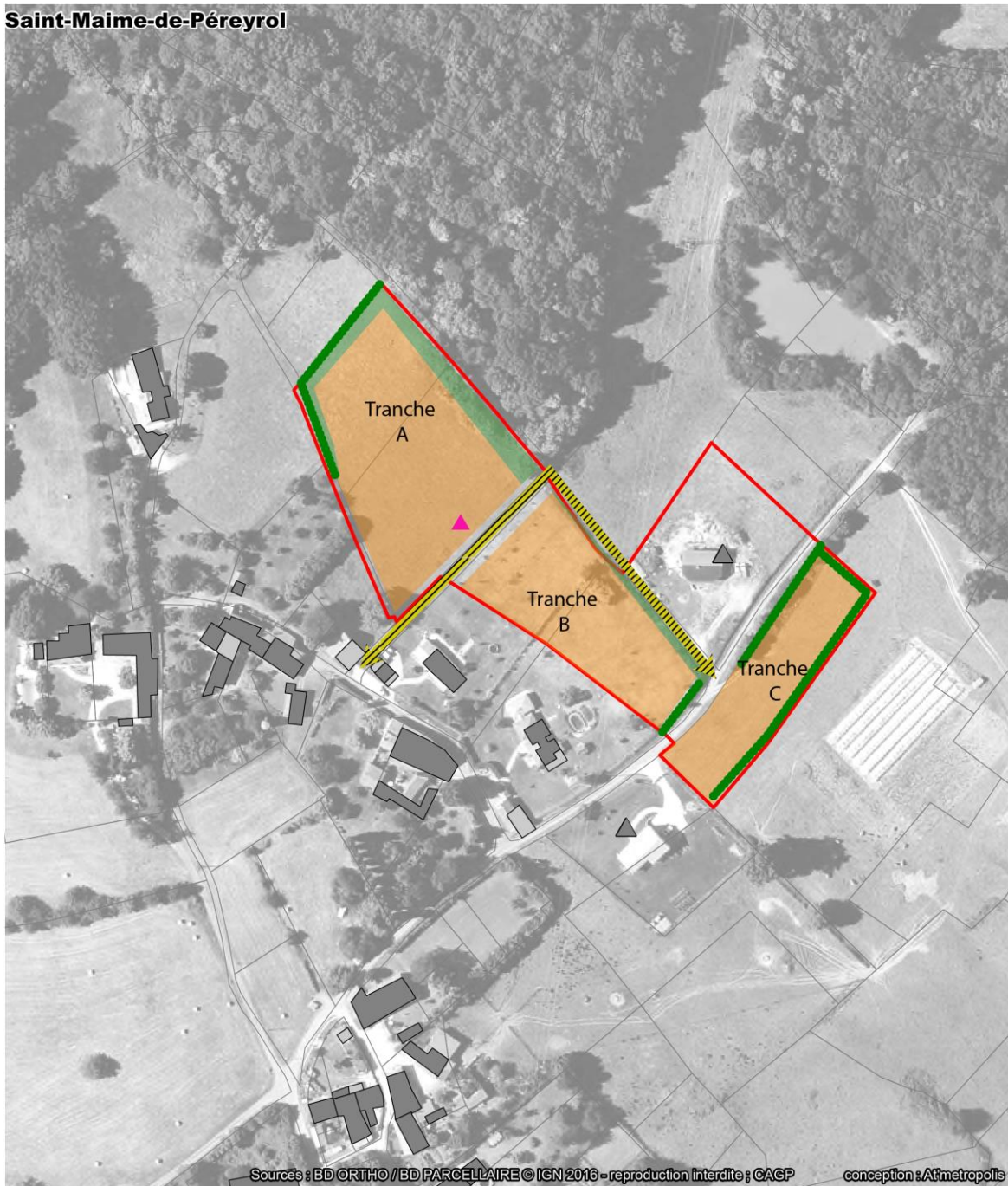
Ce site est localisé au sein d'un hameau ancien où se sont implantées des constructions récentes. Il s'agit d'un des sites urbains les plus denses de la commune. L'enjeu est donc de conforter l'offre en logements sur ce site en développant un réseau viaire cohérent. L'OAP visera à limiter les risques de feu de forêt.



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7000 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8200 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 3000 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 3	Nombre de logements minimum : 2	Nombre de logements minimum : 3

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Saint-Maime-de-Péreyrol



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CAGP

conception : At'metropolis



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 5mètres R2 > 3 mètres ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. L'interface avec l'emprise publique existante structurant au Sud sera plantée d'une haie.		
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique à créer permettant la liaison entre le cœur du hameau et l'emprise publique existante à l'Est.	Dans la tranche A, la desserte des lots sera réalisée par mutualisation des bandes d'accès depuis l'emprise publique à créer.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7000 m <sup>2</sup> pour la		

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	<p>réalisation minimale de 3 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 8200 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 2 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 3000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 3 logements.</p>		

## **10. SAINT-MICHEL DE VILLADEIX**



## SECTEUR 1 : LE SANDEREIX

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Extension urbaine

#### Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Ouest de la commune, le long de la D42.

#### Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

#### Avantages du site

-

#### Inconvénients du site

Assainissement individuel

#### Objectif

Le site est situé en extension d'une des zones urbaines les plus denses de la commune. Il s'agit donc de rationaliser la consommation d'espaces sur ce site pour la production de nouveaux logements en préservant les panoramas remarquables.



#### Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum : 6

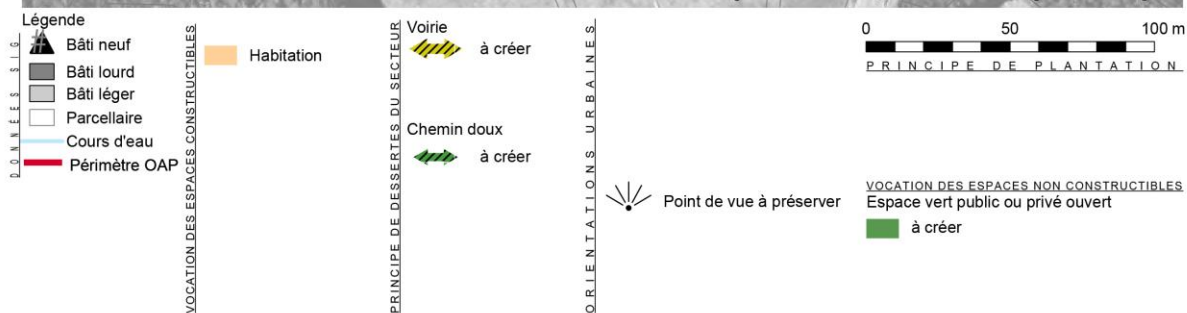
## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Saint-Michel-de-Villadeix**



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CAGP

conception : At'metropolis





### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 5 mètres R2 > 3 mètres ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts non bâtis permettront des percées visuelles vers les espaces agricoles et naturels au droit de l'emprise publique à créer.	Les panoramas vers les espaces naturels au Nord et au Sud du site doivent être préservés.	Les interfaces avec le bâti existant pourront être plantés de haies et/ou arbres à haute tige favorisant l'intégration paysagère de l'opération.
<b>Principes de circulation / voies</b>	Le secteur sera desservi par une voie en impasse incluant une seule sortie sur D42 qui comprendra une signalétique STOP. Un cheminement doux reliera la voirie vers un chemin rural au Nord pour la sortie des secours, via une voie non goudronnée mais		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	stabilisée pour les véhicules.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 14 000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 6 logements.		

# **11. SALON**



## SECTEUR 1 : LE BOURG

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Extension urbaine

#### Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Sud du bourg. Il est accessible depuis un chemin rural qui traverse le site d'Est en Ouest.

#### Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

#### Avantages du site

Proximité au bourg

#### Inconvénients du site

Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort  
Périmètre de protection des captages

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée

Assainissement non collectif

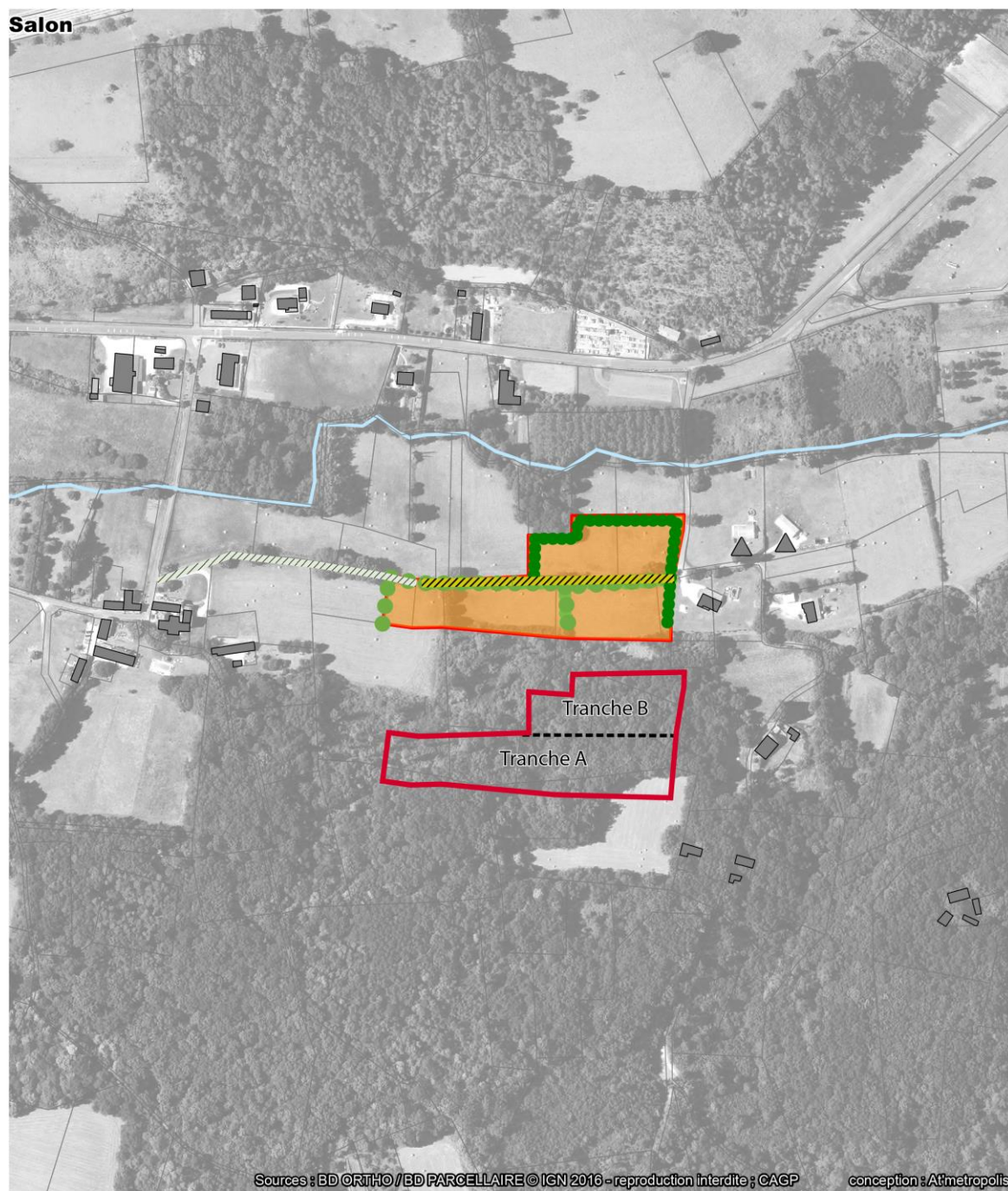
#### Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production d'une offre nouvelle de logements. L'OAP visera à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération au sein de ce site patrimonial d'intérêt.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8000 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5000 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 5	Nombre de logements minimum : 4

## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 > 5mètres R2 > 3mètres ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Toutefois, le périmètre de l'OAP est situé à plus de 40 mètres du lit du ruisseau et n'atteint pas la zone humide.	Les haies existantes seront au maximum préservées, de même que les chênes situés au Nord du site.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte des lots sera assurée depuis le chemin rural existant. Le chemin rural existant doit être adapté aux véhicules des services de secours pour assurer un bouclage vers et depuis la D45.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture		

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	<p>à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera de 8000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 5 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 5000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 4 logements</p>		



## **12. VEYRINES-DE-VERGT**



## SECTEUR 1 : BOURG

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

#### Type d'OAP

Extension urbaine

#### Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Nord de la commune, en extension directe du bourg. Il est accessible depuis l'emprise publique structurante qui traverse le bourg.

#### Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels au Nord.

#### Avantages du site

Proximité des équipements du bourg

#### Inconvénients du site

Topographie marquée, risque lié au ruissellement des eaux pluviales.

Périmètre de protection des captages

#### Objectif

L'OAP vise à conforter le rôle de centralité du bourg en favorisant la production de nouveaux logements. Elle doit permettre de renforcer le fonctionnement du réseau viaire local, assurer l'intégration paysagère du site et gérer les eaux pluviales.



#### Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum : 8

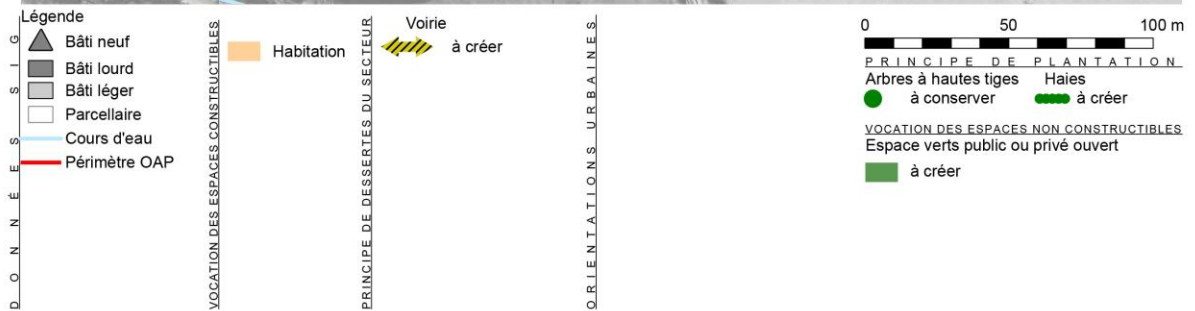
## 2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Veyrines-de-Vergt



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CAGP

conception : Afimétropolis



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>	R1 : non réglementé R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».	Les arbres à hautes tiges présents sur les franges du site devront au maximum être préservés.  Au droit de l'emprise publique à créer, un espace vert d'une largeur minimale de 8 mètres sera préservé vers le Nord afin de préserver les vues vers les espaces naturels et ne pas restreindre les potentialités de développement à long terme.	Les interfaces avec le bâti existant pourront être plantées de haies et/ou arbres à hautes tiges valorisant l'intégration paysagère de l'opération.
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique à créer permettant la liaison entre les voies communales existantes au Sud et à l'Ouest.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 13 000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 8 logements.		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

# ANNEXE





**Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte**

**Clôtures**

Sur les limites sur espaces publics, la clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Pour les constructions implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, sont autorisés les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètres de part et d'autre de celui-ci et sur une longueur de 4 mètres.

Sur les clôtures de fond de parcelle, seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

**Espaces verts à préserver**

Les espaces verts à préserver comprennent une végétation en place qu'il s'agit de préserver et de mettre en scène dans l'aménagement.

Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

**Espaces verts communs à créer**

Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampons, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.

Les espaces verts à créer respecteront les règles des schémas de prévention feu de forêt, et aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Ces espaces seront maintenus en prairies rases entretenues.

Les espaces verts à créer pourront accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, sculptures..., mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention.

**Principe et/ou programme soumis à compatibilité**

**L'implantation d'équipement technique type :**

- Parabole,
- Pompe à chaleur,
- Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,

doit garantir leur non visibilité depuis l'espace public ou le point de vue repéré sur le document graphique.

**Intégration des bassins de rétention des eaux pluviales compris dans les espaces verts :**

Au sein d'un projet, dans le cas où les bassins de rétention des eaux pluviales sont aériens, ils seront réalisés avec une faible profondeur et une bonne gestion des pentes des berges de manière à ne pas être clôturés.

Si des arguments techniques imposent des clôtures, celles-ci seront végétalisées...

**Espaces verts sur lots privatifs**

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m<sup>2</sup>.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- Il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- Il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ;
- Il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Sont considérés comme :

- Arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- Arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Les haies monospécifiques sont interdites.

**Principe et/ou programme soumis préconisé**

**Parti architectural « Architecture de continuité »**

Volumétrie : les couvertures seront à deux pentes, les faitages seront implantés selon les précipitations graphiques indiquées aux schémas.

Les couvertures tuiles de terre cuite seront soit :

- De type plates avec des pentes comprises entre 15 % et 100 % de teinte naturelle.
- Soit, canal avec des pentes comprises entre 26 % et 33 % de teinte naturelle.

Les couvertures en ardoise et zinc.

**Les façades**

- Soit en pierres locales
- Soit enduite d'un ton pierre locale (voir nuancier)
- Soit en bois celui-ci sera de teinte naturelle et les lames posées verticalement.

Les ouvertures seront ordonnancées.

Les menuiseries des portes et fenêtres seront de teintes blanc cassé.

L'emploi du PVC est toléré exclusivement pour les portes fenêtres et fenêtres.

Les volets, et portes principales seront en bois et pourront être peints selon les teintes du nuancier.

**Parti architectural « Architecture de rupture »**

Si des matériaux ou des volumes traditionnels sont utilisés, ils doivent respecter les prescriptions ci-avant.

Les toitures terrasses doivent être étanchées avec des matériaux de teinte sombre ou être recouvert de matériaux naturels bruts : cailloux, végétalisation ...

Les matériaux contemporains type panneaux composites, bétons, métal peuvent être employés sous réserve de ne pas réfléchir la lumière.

**Tous type d'architectures**

Les équipements techniques doivent être intégrés à la construction.