

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-200069029-20221117-2022-323ANNEXES-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/11/2022

Commune de Longvilliers

Modification du PLU

Rapport de présentation de la modification n°1



Modification de droit commun
du Plan Local d'Urbanisme de LONGVILLIERS



Notice explicative

SOMMAIRE

1 ^{ERE} PARTIE : CONTEXTE DE L'ETUDE	4
I. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	4
II. CONTEXTE TERRITORIAL.....	6
2 ^{EME} PARTIE : PRESENTATION DU PROJET.....	8
I. L'ENJEU DE L'EVOLUTION DU PLU	8
II. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU.....	10
3 ^{EME} PARTIE : MODIFICATION DES PIECES DU PLU	21
I. MODIFICATION DES OAP.....	21
II. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	24
III. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE	31
4 ^{eme} PARTIE : MODIFICATIONS INTEGREES SUITE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE	33

I. Cadre législatif et réglementaire

A) **Le champ d'application de la procédure de modification**

La modification d'un plan local d'urbanisme est requise lorsque, conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, « (...) *L'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Cette procédure intervient sous réserve des cas où une révision, générale ou allégée, s'impose, en application des articles L153-31 et L153-34 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme distingue 2 procédures de modification du document d'urbanisme, à savoir la modification de droit commun (articles L153-41 à L153-44) et la modification simplifiée (articles L153-45 à L153-48)

La modification de droit commun, tel que le prévoit l'article L153-41 du code de l'urbanisme, intervient lorsque le projet a pour effet de :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière d'habitat, lorsque le document tient lieu de programme local de l'habitat.

La modification simplifiée correspond aux évolutions du document d'urbanisme qui interviennent dans les autres cas que ceux précités : majoration inférieure à 20% des possibilités de construire dans une zone, majoration inférieure à 50% des règles de densité en faveur des règles de densité en faveur des logements sociaux, majoration inférieure à 30% des règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique, rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, l'évolution du document d'urbanisme concerne l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU existante :

- Réduction du périmètre de la zone 1AU (déclassement de la partie arrière de la zone 1AU en zone agricole A)
- Adaptation du projet au nouveau périmètre d'aménagement en conséquence (diminution du nombre de logement)
- Adaptation des principes d'aménagement afin de prendre en compte le risque d'inondation

Cette évolution nécessaire portée sur l'OAP de la commune de Longvilliers génère donc une évolution du plan local d'urbanisme communal qui entre dans le régime de la modification de droit commun. En effet, le périmètre de la zone 1AU est impacté par une diminution de sa surface, reclassant la partie concernée en zone agricole (A). Le projet d'aménagement est réadapté en fonction de la forme de la zone et de la prise en compte du risque d'inondation à proximité.

Ces modifications entrent dans le champ de l'article L153-41 du code et la procédure de modification de droit commun s'avère être la procédure la plus adaptée.

B) La mise en œuvre de la procédure

Le code de l'urbanisme précise les modalités de mise en œuvre de la procédure susmentionnée.

Article L153-37 du code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Article L153-40 du code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-43 du code de l'urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

L'approbation de la modification du PLU intervient par délibération motivée du conseil communautaire, conformément à l'article L153-44.

Le dossier de modification de droit commun comprend :

- une notice explicative de la procédure (cf art R151-5 du CU)
- les pièces du PLU modifiées : dans le cadre de la modification du PLU, cela concerne le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP
- le compte rendu de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées

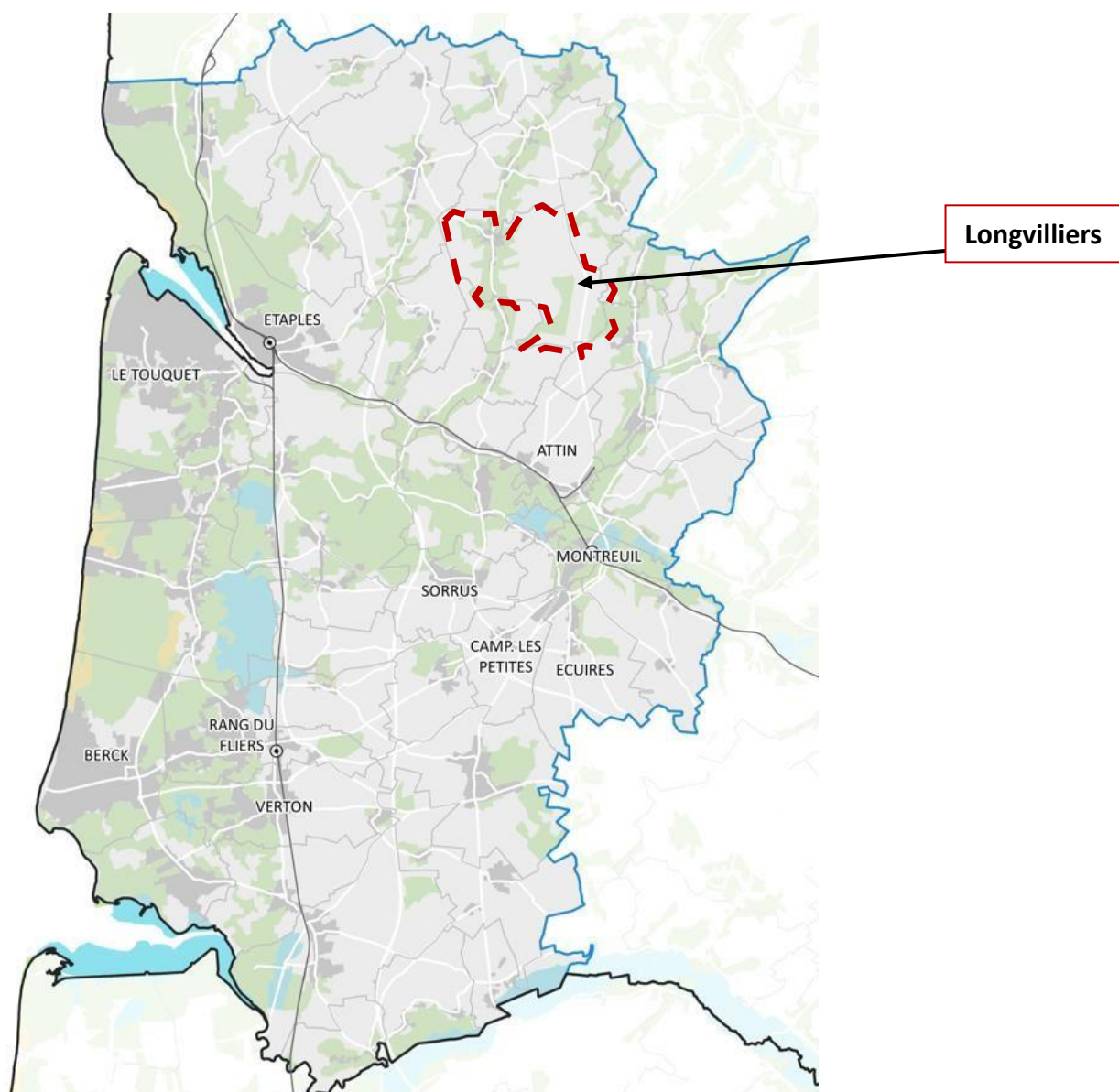
II. Contexte territorial

A) **La commune dans l'intercommunalité**

La commune de Longvilliers appartient à la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM), laquelle se compose de 46 communes pour un total de 66 119 habitants (sources INSEE 2018). La communauté d'agglomération a été créée le 1^{er} janvier 2017, elle est issue de la fusion des 3 communautés de communes suivantes : Opale Sud, Mer et Terres d'Opale (dont la commune de Longvilliers est issue) et du Montreuillois.

La CA2BM est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Le territoire communautaire représente environ 409 km² pour une densité de population d'environ 162 habitants au km², ce qui en fait un territoire globalement rural, bien qu'il existe une dualité urbaine en façade maritime, densément peuplée, et un arrière-pays rural à l'identité agricole prononcée. Le territoire bénéficie d'une attractivité économique et d'emplois importante par le biais notamment de son rayonnement touristique, des activités du secteur tertiaire, du secteur de la santé et de l'enseignement.



La commune de Longvilliers est de très faible taille, avec une population recensée en 2018 (données INSEE) de 250 habitants pour une densité de population moyenne inférieure à 23 habitants au km². Elle représente donc assurément une commune très rurale de l'arrière littoral de l'agglomération.

Le territoire est faiblement occupé par les espaces urbanisés, la grande majorité utilisée à des fins agricoles et notamment en culture. Il existe quelques espaces naturels, en l'occurrence des espaces boisés.

Le territoire est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) communal, lequel a été approuvé le 7/12/2007.

Il faut relever que la communauté d'agglomération des 2 Baies en Montreuillois a entrepris une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, intégrant un volet Habitat, sur son périmètre intercommunal ; la délibération a été prescrite par le conseil communautaire en date du 6/4/2017. La commune de Longvilliers est concernée par la procédure en cours et sera couverte à termes par un document intercommunal.

Actuellement la procédure d'élaboration en est à la phase de définition du projet de territoire. Le bilan du diagnostic et les enjeux ayant pu être dégagés, il s'agit d'imaginer le territoire pour les 10 à 15 années à venir, en prenant en compte une diversité de thématiques toutes autant importantes les unes que les autres. Cette réflexion se fait de manière différenciée à l'échelon intercommunal, à l'échelle des bassins de vie, selon l'entité paysagère.

Dans le cadre actuel, chaque document d'urbanisme opposable peut ainsi évoluer afin de permettre l'adaptation de certaines de ses pièces, permettre la réalisation de certains projets. Au demeurant, l'évolution des documents d'urbanisme en vigueur se doit de suivre une logique de prise en considération des enjeux dégagés au projet intercommunal. Afin d'apparaître cohérent avec le droit actuel et le projet intercommunal à venir, il s'agit de d'ores et déjà illustrer l'intention de ne pas aller dans le sens contraire des objectifs recherchés.

Sans impact sur le projet d'évolution du document d'urbanisme, mais pris en compte au futur PLUi-H, sont notamment considérés :

- Les objectifs de croissance de population et de production logements : ces évolutions génèreront des opérations à inclure dans les « coups partis » (productions réalisées) à déduire des droits à construire calculés à échéance
- La thématique du foncier : en corrélation avec la production de logements, l'éventuelle consommation foncière générée par le projet pourra impacter les droits en termes de foncier et donc à construire. Aussi, le foncier s'analyse, selon le projet et son enjeu, en fonction des impacts potentiels, localisation.

B) SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois en révision

Le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois couvre l'intégralité du territoire de la CA2BM, ainsi que l'intercommunalité voisine en partie. Longvilliers est intégrée au périmètre de celui-ci, et donc concernée par les dispositions du SCoT. Celui-ci avait été approuvé en 2014, un bilan à 6 ans a été mené afin d'évaluer l'atteinte ou non des objectifs du SCoT. A l'issue du bilan et suite à l'extension du périmètre des intercommunalités membres, il a été décidé de prescrire la révision complète du SCoT.

La procédure de PLUi-H engagée se superpose sur la même période de temps que celle de la révision du SCoT, ce qui permet a priori au PLUi-H d'effectuer un travail plus fin et plus concret. Ce qui sera traduit aux pièces réglementaires en fin de procédure sera retranscrit a posteriori au SCoT révisé. Les procédures menées en concomitance sont donc complémentaires.

I. L'enjeu de l'évolution du PLU

A) **Objectif de la procédure**

La volonté de faire évoluer le document d'urbanisme de la commune de Longvilliers résulte de la nécessité d'adapter les principes d'aménagement de la zone à urbaniser future au contexte dans lequel elle s'inscrit. Particulièrement, cette modification intervient afin de prendre en compte des enjeux liés à un risque d'inondation, lequel concerne en partie la zone actuellement opposable.

L'objectif est donc de revoir ce secteur d'aménagement prévu à l'entrée Sud de la zone urbanisée de la commune, initialement déterminée à l'élaboration du PLU en 2007, de sorte à prendre en compte les risques par la mise en œuvre de dispositifs de précaution ainsi que de moyens de prévention, conformément à la Charte de l'Environnement. Par le déploiement de ces moyens amenant l'évolution du secteur à aménager, la volonté est de préserver la zone à aménager dans ses parties les plus adaptées.

L'enjeu de la procédure de modification engagée est d'assurer la sécurité des personnes et des biens pour l'aménagement de la future zone d'urbanisation 1AU par la prise en compte des risques liés aux inondations. Le projet d'aménagement est donc revu en conséquence et adapté au nouveau périmètre de la zone et aux enjeux qui y sont présents.

Les évolutions portées se justifient pour :

- L'assurance de la sécurité des personnes et des biens dans le cadre de la prise en compte des risques. Le projet évolue tenant compte des enjeux contextuels existants, précisément au niveau des risques.
- L'ajustement du périmètre de la zone d'aménagement en application du principe de précaution, favorisant la protection contre les risques et valorisant l'opération dans les espaces les plus adaptés.
- Un projet d'aménagement qualitatif, dont les principes et les règles sont réadaptées (aspect des constructions, traitement paysager)

B) **Objet de l'étude**

Cette procédure de modification de droit commun se répercute sur différentes pièces du document de PLU communal, lesquelles doivent obligatoirement évoluer pour admettre l'opposabilité de la modification en objet. Il s'agit en l'occurrence :

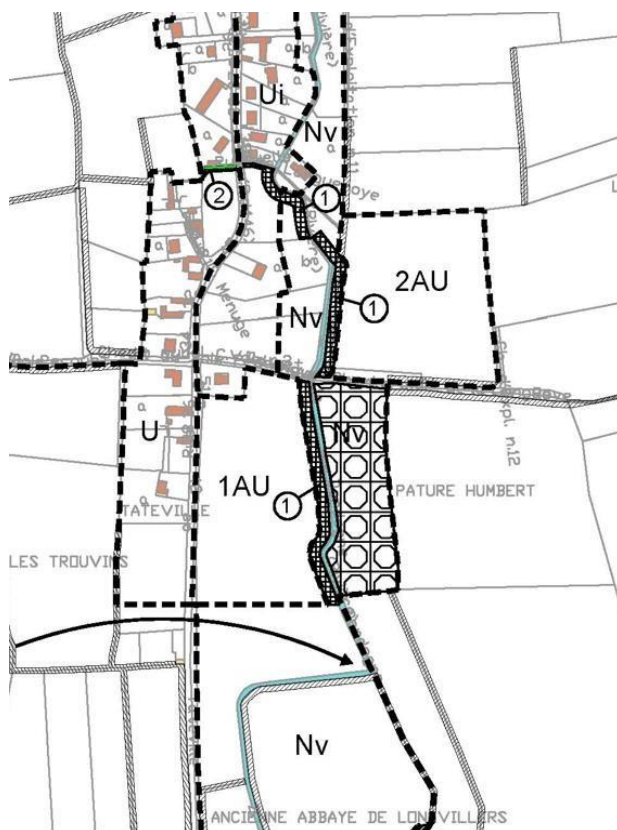
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'OAP évolue quant à son périmètre qui est revu, un point important sur le contexte lié aux enjeux des risques et la mise en œuvre des mesures qui permettent d'en tenir compte dans la future opération. En outre des précisions pourront être apportées (enveloppe logement ou densité logements/Ha, intégration paysagère, ...)

- Le règlement écrit : Des ajustements sont notamment portés en cohérence avec la modification de l'OAP sur la zone 1AU. Ces ajustements permettront de rendre opposable certaines mesures à strictement respecter (prise en compte des risques, intégration paysagère, aspect des constructions...)
- Plan de zonage : La modification du périmètre de l'OAP engendre de fait une modification du plan de zonage. Le périmètre de la zone 1AU est réduit, afin de rendre effectif et opposable ce nouveau périmètre, le plan de zonage est ajusté en cohérence avec la modification que connaît le projet d'aménagement.

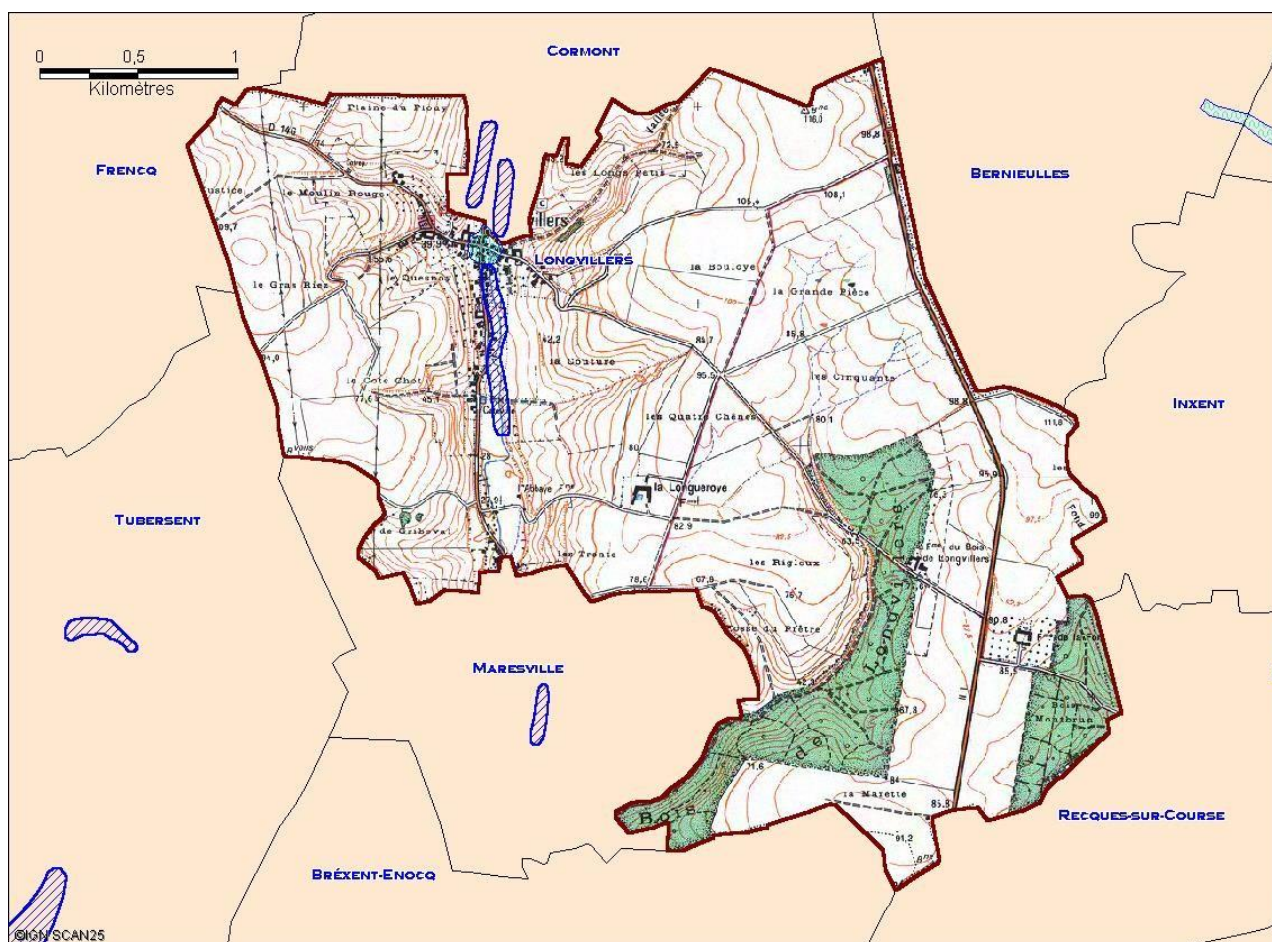
II. Le projet de modification du PLU

A) **L'aménagement**

Le secteur d'aménagement futur est principalement repensé dans le cadre de la prise en compte des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales. Le site actuel, par sa localisation, est exposé au risque mentionné, notamment du fait de la présence de la Dordonne, cours d'eau bordant le site 1AU immédiatement sur sa frange Est.



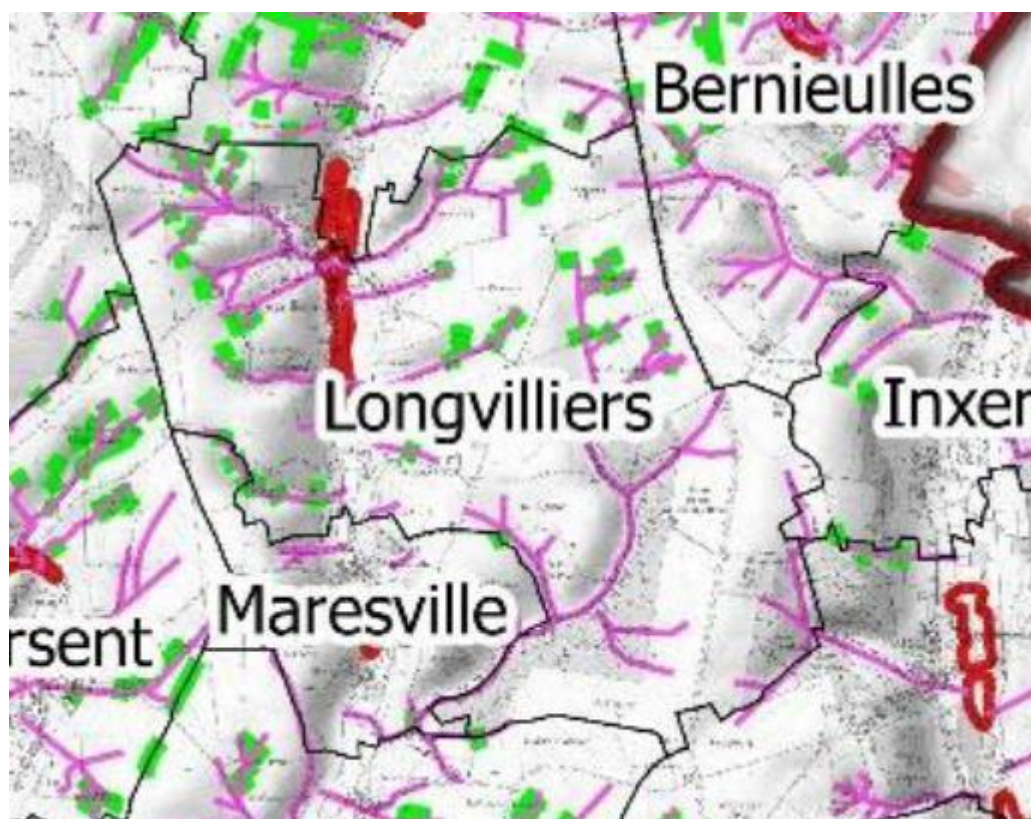
L'évolution de la situation des risques en présence, et plus particulièrement du risque évoqué, est la raison de cette évolution de l'opération d'aménagement. A l'époque de l'élaboration du PLU, les zones inondables identifiées sur la commune se déterminaient de la manière ci-dessous.



L'étendue des zones inondables était très limitée, d'ailleurs ces dernières n'apparaissent n'impacter que peu la zone à urbaniser, laquelle mettait en œuvre des moyens de précaution.

Ces zones inondables sont évaluées plus importantes, les zones inondées constatées traversent la « cuvette » de la commune, aux abords du cours d'eau (tenant compte de la topographie). Ainsi des axes de ruissellement se dégagent perpendiculairement vis-à-vis des axes de circulation qui desservent la commune, et particulièrement la zone urbanisée (rue de Frencq, rue de Recques...).

L'atlas des zones inondables (AZI) ne relève pas de zone de la sorte sur la commune au regard des données issues du diagnostic des Risques, réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la CA2BM.



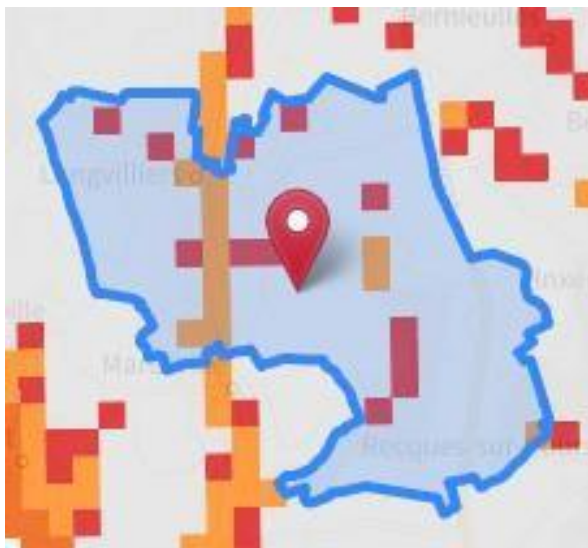
Atlas des zones inondables



Données concernant le ruissellement



Eu égard à l'état des risques présents sur le territoire, les données Etat permettent d'observer des secteurs sensibles à l'aléa de remontées de nappes, précisément aux abords de la Dordogne. La topographie du territoire engrange des secteurs plus étendus exposés à l'aléa.



Cartographies extraites de Géorisques : « Zones sensibles aux remontées de nappes » et « Enveloppes approchées des inondations potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare ».

Le niveau de fiabilité de l'aléa sur le territoire est en majorité « Fort » pour ce qui concerne les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, soit le niveau maximum. Concernant les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, le niveau de fiabilité est moyen ; ces risques sont situés à l'écart du cours d'eau de la Dordogne.

Il faut d'ailleurs noter qu'en matière de risque inondation, la commune de Longvilliers a vu la réalisation d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI), le PAPI de la Canche pour aléa Inondation, lequel a été signé le 27/07/2015.

Programmes d'actions

Nom du PAPI	Aléa	Date de labellisation	Date de signature	Date de fin de réalisation
62DREAL20200002 - PAPI Canche	Inondation	06/11/2014	27/07/2015	

En outre, un plan de prévention des risques naturels a été prescrit à l'échelle de la commune, le PPR de Longvilliers pour l'aléa par ruissellement et coulée de boue ainsi qu'inondation. Ce PPR, bien que prescrit le 30/10/2001, n'a jamais été approuvé jusqu'à maintenant. Il n'a donc pas de valeur opposable : ni règlement graphique, ni règlement écrit.

Arrêtés

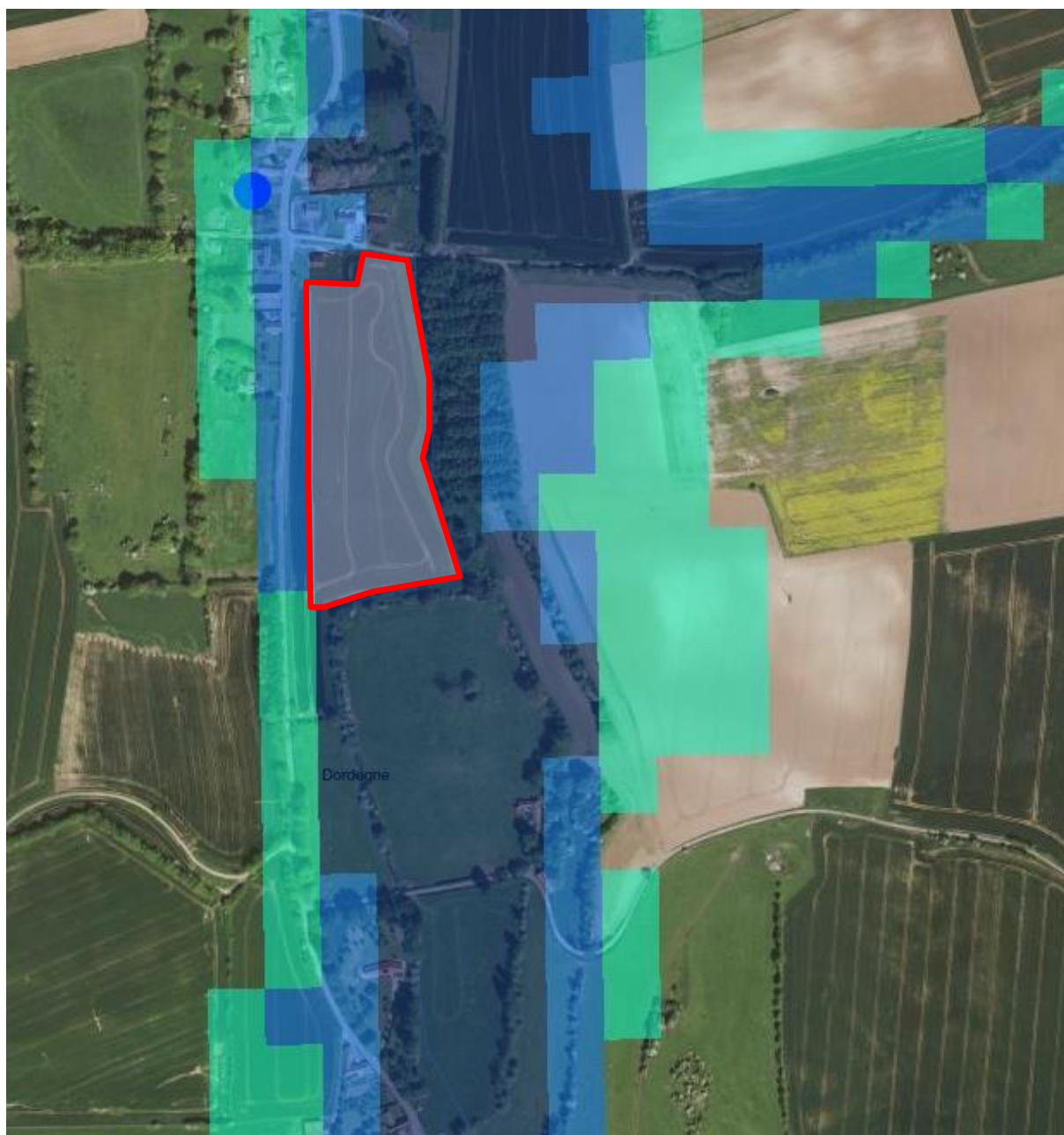
PPRN	Aléa	Prescrit le	Approuvé le
62DDTM20010175 - PPR - Longvilliers	Par ruissellement et coulée de boue Inondation	30/10/2001	

Dans le cadre des enjeux environnementaux liés à la thématique eau, des zones à dominante humide du schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau Artois-Picardie traversent le territoire en sa partie centrale, suivant le cours de la Dordogne, et donc la topographie du territoire. Les zones à dominante humide couvrent notamment l'entièreté du site d'aménagement futur, ce qui dénote un certain intérêt dans le secteur en question et peut caractériser, sous réserve d'études spécifiques, le caractère humide des terrains.



Zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie

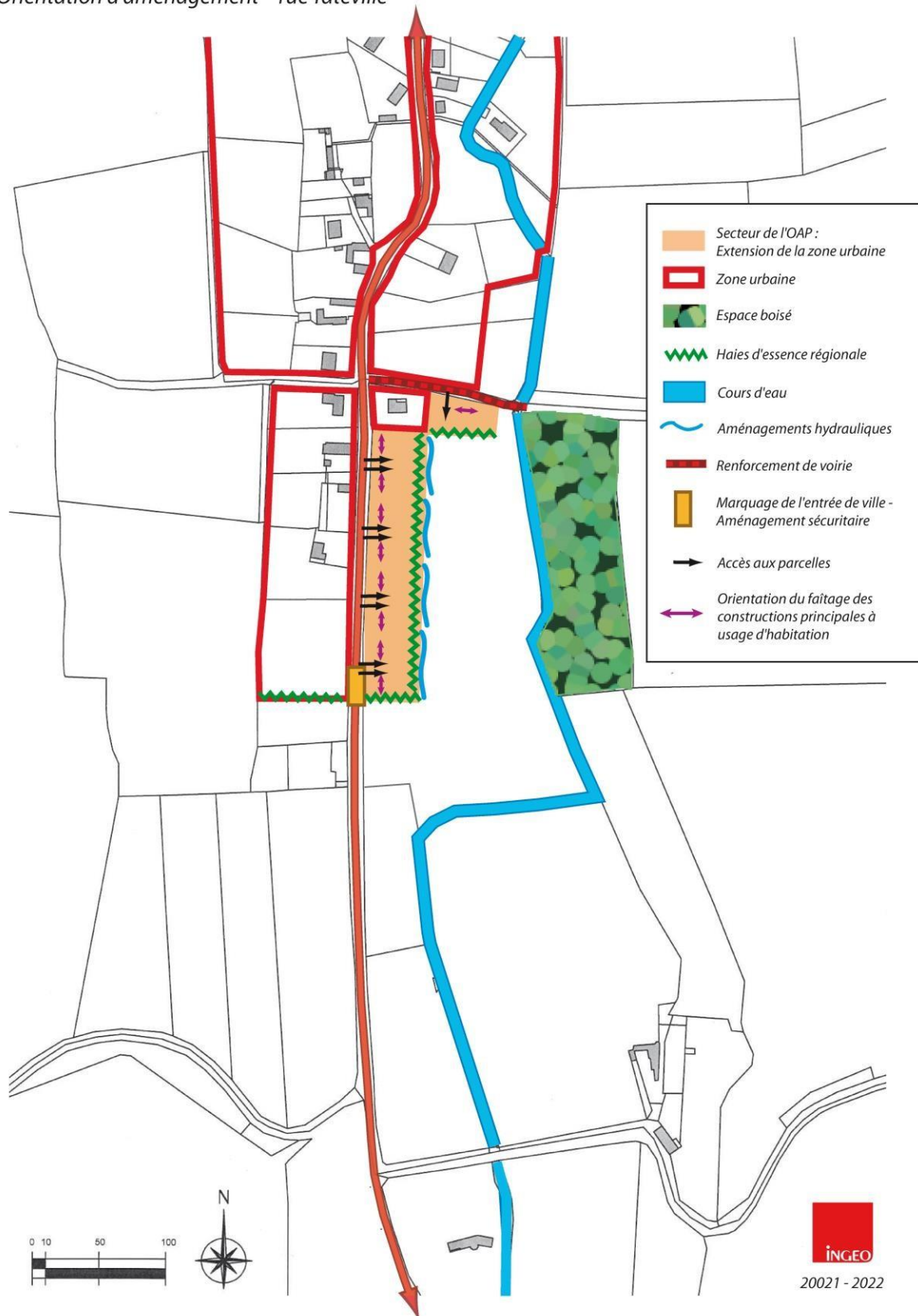
Les milieux potentiellement humides sur la commune apparaissent comme étant de très forte probabilité aux abords du cours d'eau de la Dordogne. Ces fortes probabilités renforcent l'éligibilité du secteur à l'exposition à un risque d'inondation par ruissellement d'eau pluviale considérant la topographie de la commune, ainsi qu'au débordement du cours d'eau à proximité immédiate.



Milieus potentiellement humides

Le nouvel aménagement doit apporter des garanties suffisantes en termes de sécurité pour les personnes et les biens. Le périmètre de la zone est donc adapté afin d'éviter les risques au titre du principe de précaution. Au surplus, des dispositifs sont intégrés à l'aménagement futur au titre du principe de précaution.

Orientation d'aménagement - rue Tateville



Les modifications apportées à l'opération d'aménagement sont principalement :

- La réduction du secteur de l'OAP : le périmètre est révisé pour être cantonné au front à rue. En « éliminant » la possibilité de se prolonger sur les franges arrières, une marge de sécurité est maintenue avec le cours d'eau. Ainsi les anciens terrains intégrés en zone 1AU sont reclassés en zone agricole N, laquelle n'admet aucune construction. L'absence d'artificialisation des sols à proximité du cours d'eau ne sera que bénéfique aux terrains qui pourront assurer un rôle de barrière naturelle en cas de ruissellement.
- Adapter le dispositif de prévention : des dispositions interviendront en complément pour assurer la prise en compte du potentiel risque. La réhausse des constructions par rapport au niveau de la route est notamment cadré (+0,2m)
Le traitement paysager limite de zone ainsi que les aménagements hydrauliques permettront de garantir la sécurité de la population et des biens.

L'opération d'aménagement initialement réfléchie demeure, dans ses autres aspects, préservée en tant qu'elle constitue un quartier en renforcement du bourg, en entrée de village. La volonté est de poursuivre un aménagement qualitatif de la porte d'entrée Sud, intégré à la trame bâtie et démarquant clairement la partie urbanisée des secteurs naturels et entités paysagères. Cette opération d'aménagement garde comme objectif de conforter l'habitat du village, en proposant de l'habitat résidentiel cohérent avec le cadre préexistant.

D'ailleurs, le règlement de la zone 1AU est ajusté de manière mineure quant aux dispositions relatives aux toitures, de manière à harmoniser l'habitat et la cohérence du bâti nouveau avec l'existant, pour créer une réelle entrée de ville. Aussi le traitement paysager vise un objectif d'intégration paysagère et priorise le végétal, afin d'assurer la transition entité bâtie et entité naturelle.

La modification de cet aménagement vient donc purement et simplement réduire les éventuels impacts négatifs qui peuvent exister, en plus de prévoir des dispositifs de précaution.

B) Faisabilité de la procédure

- ❖ Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD du projet communal, approuvé en 2007, déterminait 4 axes :

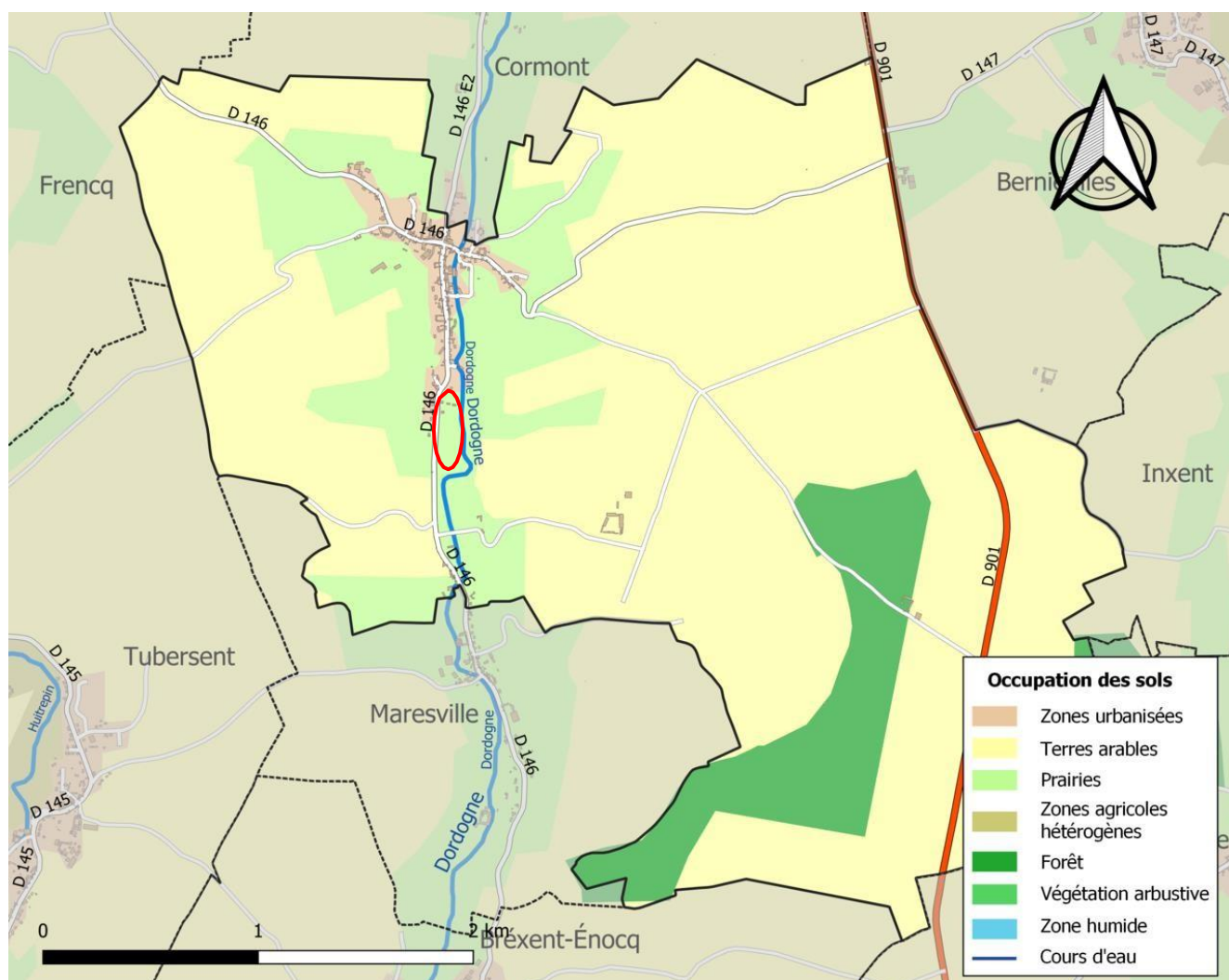
- *Préserver une architecture remarquable et identitaire du Boulonnais*
- *Assurer un développement mesuré et cohérent du village*
- *Maintenir des paysages variés et de qualité*
- *Prendre en compte l'environnement et l'activité agricole*

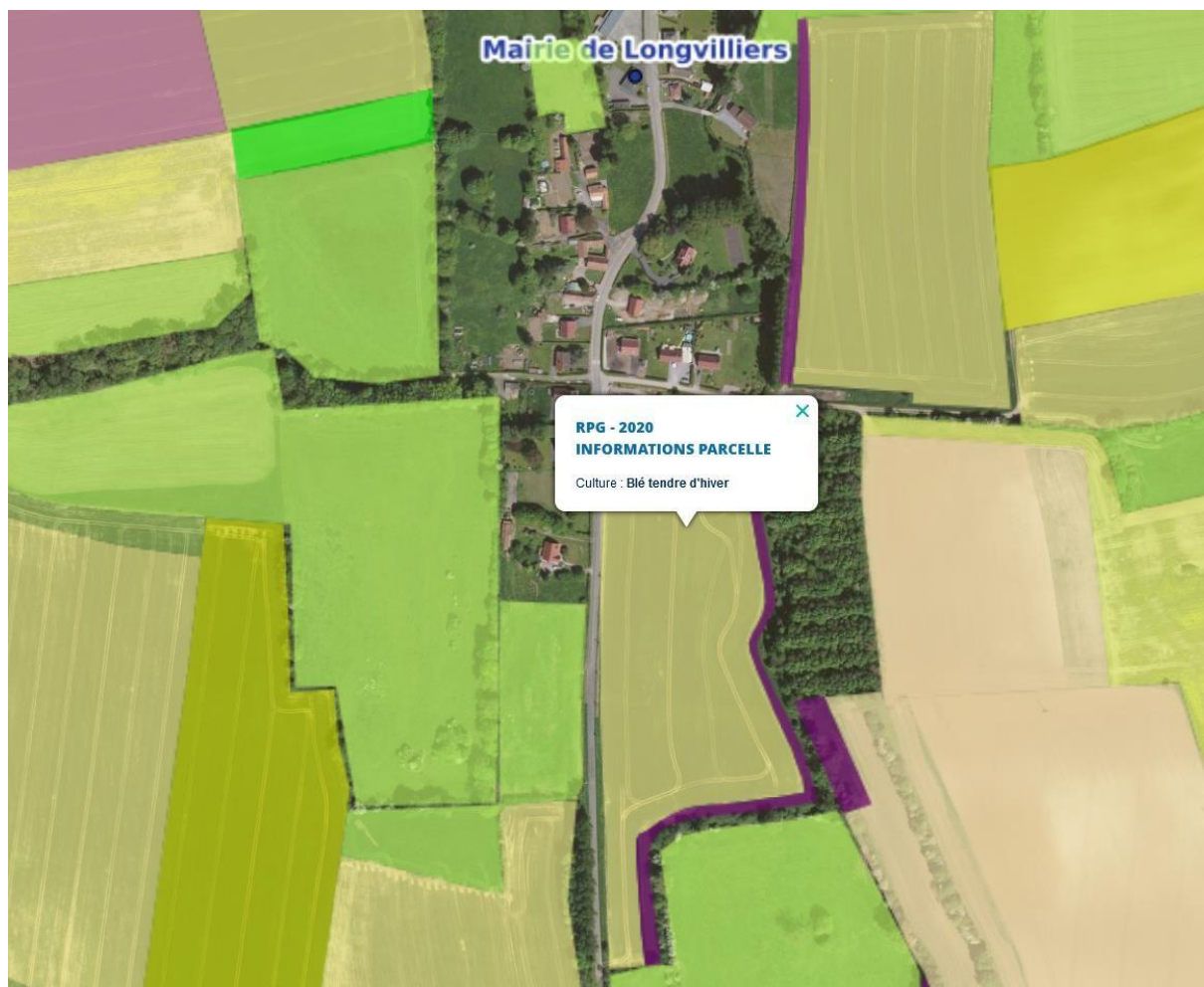
Le projet de modification est cohérent avec le projet de territoire établi dans le sens où initialement, les axes « *Assurer un développement mesuré et cohérent du village* », « *Des paysages variés et de qualité* » et « *Prendre en compte l'environnement et l'activité agricole* » prévoient plusieurs orientations et actions incluses à l'aménagement, notamment :

- « S'appuyer sur la Dordonne pour en faire un axe central de la commune » : comme indiqué, le développement souhaité doit à long termes permettre l'urbanisation des 2 versants de la Dordonne. Si cela sera révisé au PLUi, il n'en reste pas moins que la Dordonne est un axe central de la commune est que l'enjeu est de favoriser les perceptions depuis les espaces publics. En l'espèce, en préservant des espaces non bâtis à ses abords immédiats.
- « Renforcer le centre et maintenir la coupure dans l'urbanisation » : La localisation de la zone de développement concernée, zone 1AU, bien que diminuée et formant désormais davantage une opération en linéaire en sortie Sud de la zone urbanisée, se situe au même emplacement désigné et notamment à proximité des équipements publics communaux (250m de la mairie, école maternelle et salle des associations).
- « Définir des orientations d'aménagement assurant un développement cohérent » : la zone 1AU voit son schéma de principe modifié en conséquence, et par répercussion les dispositions réglementaires qui doivent nécessairement évoluer. Une OAP demeure donc sur ce secteur.
- « Favoriser les opérations d'ensemble intégrées au tissu existant » : l'opération souhaitée s'imbrique dans le tissu urbanisé existant et en continuité de la partie urbanisée. Le périmètre a simplement été réduit. Il s'agit d'une opération d'ensemble.
- « Renforcer l'interface entre la Dordonne et les espaces urbanisés » : Cette action est davantage valorisée par le biais d'un espace de transition reclassé en zone agricole, anciennement zone 1AU. La réduction de la zone 1AU dans sa profondeur permet de prendre en compte les risques et, en outre, valoriser les aspects paysagers.
- « Eviter la banalisation de l'entrée du village » : l'opération étant située rue de Tateville, l'enjeu est de proposer de la cohérence dans l'urbanisation future du secteur, qui plus est en entrée de ville. Les orientations des façades et les toitures notamment font sont cadrées afin de valoriser l'entrée Sud du village.
- « Limiter les risques d'inondation et préserver les axes de ruissellement » : l'évolution de l'OAP intervient afin d'assurer plus de sécurité aux personnes et aux biens eu égard à l'aléa inondation, étant donné la proximité de la Dordonne.

❖ Entités paysagères et agricoles

Le territoire est très majoritairement occupé par des terres agricoles cultivées. Les pourtours de la zone urbaine sont davantage en prairie. Les entités paysagères sont peu nombreuses : des réseaux de haies, des boisements, espaces en prairie ... ils sont assez dispersés et notamment aux abords de la zone urbaine. L'objectif de la modification étant de diminuer la superficie de la zone 1AU au profit de terres agricoles A, l'impact est nul sur l'ensemble de ces espaces naturels, agricoles et ensembles paysagers, voire même positif.





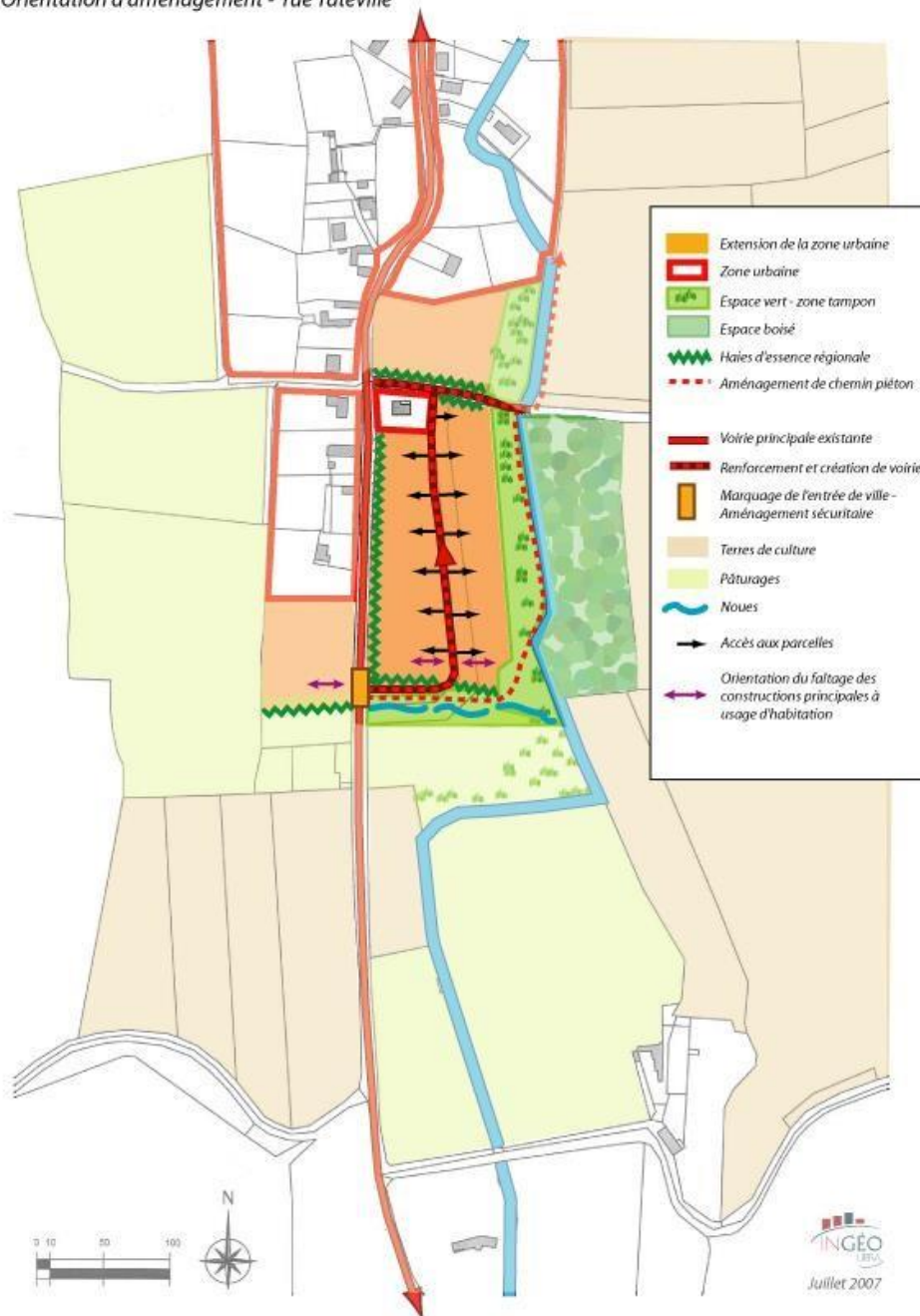
Le terrain concerné par le projet en question est actuellement une terre cultivée, le registre parcellaire graphique 2020 (RPG) fait état d'une culture de blé tendre d'hiver sur le terrain en question. Tel que relevé, le classement 1AU va être réduit au profit d'une zone A, agricole, laquelle apparaît tout à fait appropriée. L'impact du projet est donc nul, voire même tout à fait positif.

3 PARTIE : MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

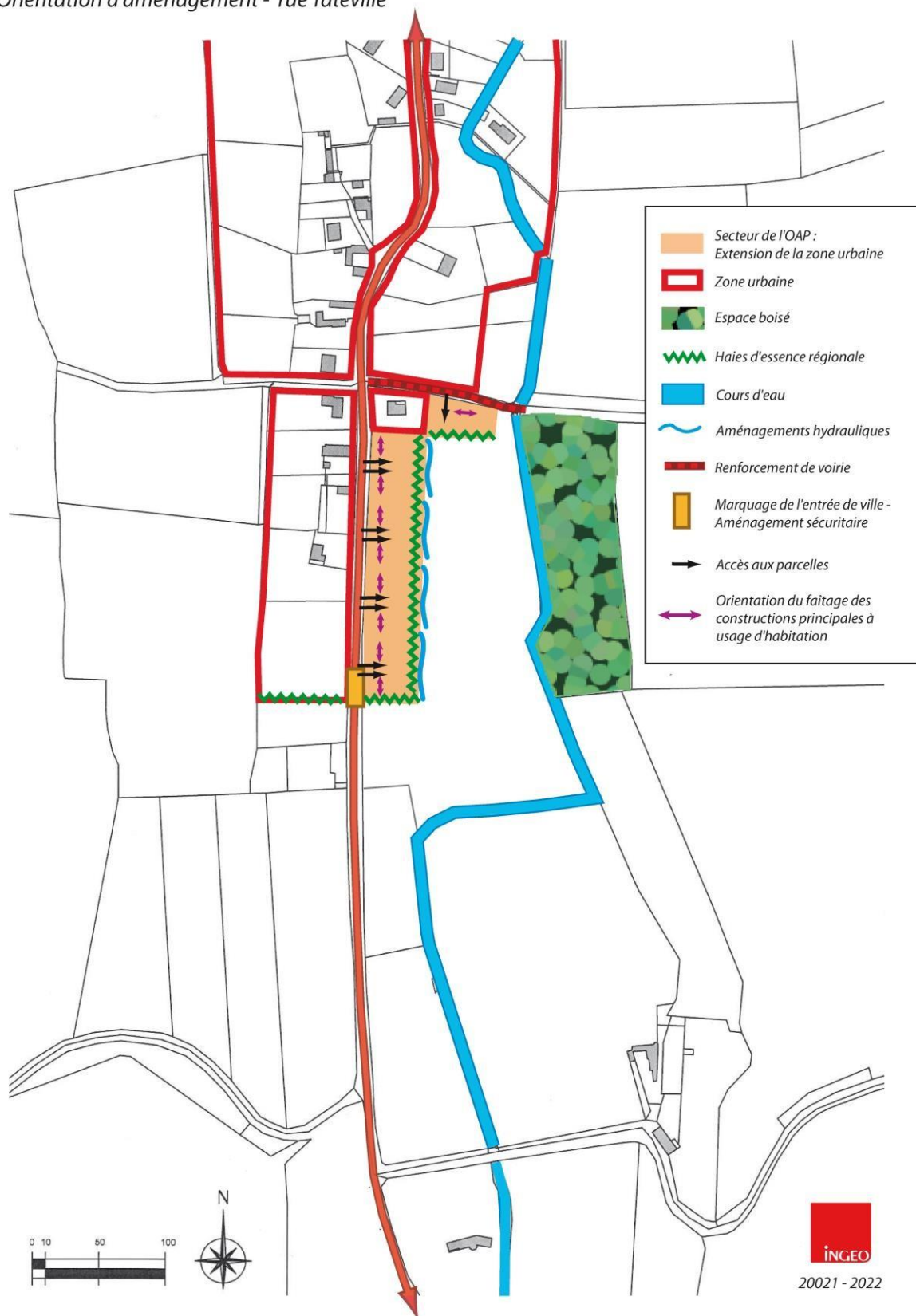
I. Modification des OAP

OAP initiale au PLU approuvé en 2007

Orientation d'aménagement - rue Tateville



Orientation d'aménagement - rue Tateville



❖ Aménagements prévus

- Opération d'aménagement en extension de la zone urbaine, en continuité du tissu urbanisé
- Orientations des faîtages des constructions principales d'habitation devront être parallèles à la rue de Tateville et impasse de la Couture, afin de respecter la cohérence du cadre bâti préexistant le long de chacune de ces voies
- Construction prévue allée de la Couture
- Desserte des parcelles depuis la rue de Tateville avec 1 accès pour 2 parcelles
- Renforcement et création de voirie allée de la Couture
- Marquage de l'entrée de ville Sud de Longvilliers, aménagement sécuritaire (véhicules et piétons)
- Ajustement des dispositions de la zone 1AU : cadrage relatif aux toitures, insertion paysagère

❖ Evolution des principes du projet

- Réduction du périmètre de la zone 1AU au bénéfice d'un reclassement en zone naturelle sur les arrières, à proximité du cours d'eau de la Dordogne, en cohérence avec les secteurs classés naturels sur le Sud du territoire
- Prise en compte des risques d'inondation par la mise en œuvre de dispositifs de prévention et de précaution en frange arrière de zone 1AU : aménagements hydrauliques (noues), remblais...
- Ajustement des dispositions de la zone 1AU : cadrage relatif aux toitures, insertion paysagère

II. Modification du règlement écrit

L'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation sur la zone 1AU génère des ajustements au règlement écrit de la zone en question, l'objectif étant d'adapter le projet évolué aux enjeux en place.

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
<p><u>CHAPITRE 1 – Dispositions applicables aux zones 1AU</u></p> <p>Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. Le secteur classé en zone 1AU fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement opposable.</p> <p><u>SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS</u></p> <p>ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</p> <p>Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.</p> <p>ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :</p> <p>1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone ;</p> <p>2- Les groupes de garages uniquement s'ils ne comptent pas plus de deux unités ;</p> <p>3- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou d'hébergement hôtelier de type gîte rural ou chambre d'hôte sous réserve des conditions cumulatives ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none">• que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone ;• que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible les nuisances éventuelles. <p>4- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et ceux nécessaires à la desserte par les réseaux.</p>	<p><u>CHAPITRE 1 – Dispositions applicables aux zones 1AU</u></p> <p>Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. Le secteur classé en zone 1AU fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement opposable.</p> <p><u>SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS</u></p> <p>ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</p> <p>Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.</p> <p>ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :</p> <p>1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone ;</p> <p>2- Les groupes de garages uniquement s'ils ne comptent pas plus de deux unités ;</p> <p>3- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou d'hébergement hôtelier de type gîte rural ou chambre d'hôte sous réserve des conditions cumulatives ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none">• que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone ;• que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible les nuisances éventuelles. <p>4- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et ceux nécessaires à la desserte par les réseaux.</p>

5- Les exhaussements et affouillements des sols uniquement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

Par ailleurs, la construction de sous-sol et de caves est interdite.

Les constructions principales devront avoir leur premier plancher 0,50 mètres au minimum et 1 mètre au maximum au-dessus du niveau du sol naturel avant aménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICI

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou destinée à être rétrocédée au domaine public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4m à une voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales

1.Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

5- Les exhaussements et affouillements des sols uniquement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

Par ailleurs, la construction de sous-sol et de caves est interdite.

Le niveau des constructions doit être 0,20m au-dessus du niveau de la route afin de prévenir des risques d'inondation dues au ruissellement des eaux pluviales.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICI

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou destinée à être rétrocédée au domaine public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4m à une voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales

1.Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2.En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux usées

1.Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

2.En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Distribution électrique et de téléphonie

En cas d'opération d'aménagement, les réseaux de téléphonie et d'électricité doivent être enfouis sauf lorsque les contraintes techniques empêchent l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions présente sur la parcelle après avis des services gestionnaires.

2.En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux usées

1.Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

2.En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Distribution électrique et de téléphonie

En cas d'opération d'aménagement, les réseaux de téléphonie et d'électricité doivent être enfouis sauf lorsque les contraintes techniques empêchent l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1.Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Toutefois, l'implantation des constructions à la limite d'emprise des voies publiques ou privées est autorisée lorsqu'il s'agit du pignon de la construction.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

2. Par rapport à la Dordogne :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

1. En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir la limite d'emprise des voies de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3m au droit de la limite séparative.

Implantation avec marges d'isolement

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

1. Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

2. Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au 1 ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle. La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4mètres.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

2. Par rapport à la Dordogne :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

1. En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir la limite d'emprise des voies de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3m au droit de la limite séparative.

Implantation avec marges d'isolement

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

1. Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

2. Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au 1 ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle. La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4mètres.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol défini par le rapport entre la projection au sol des surfaces bâties et la superficie totale de l'unité foncière ne peut dépasser 0,50.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du niveau du sol après aménagement ne peut dépasser 3,5 mètres mesurés à l'égout de toiture. Ces constructions ne peuvent comporter que deux niveaux, le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les constructions en bois dont l'aspect extérieur évoque les chalets savoyards ou les chalets « type nordique » ;

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades ;
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale ;

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le niveau des constructions doit être 0,20m au-dessus du niveau de la route afin de prévenir des risques d'inondation dues au ruissellement des eaux pluviales.

1. Construction à usage d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du niveau du sol après aménagement ne peut dépasser 3,5 mètres mesurés à l'égout de toiture. Ces constructions ne peuvent comporter que deux niveaux, le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les constructions en bois dont l'aspect extérieur évoque les chalets savoyards ou les chalets « type nordique » ;

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades ;
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale ;
- Les enduits des constructions principales seront nécessairement de teinte blanche.

En cas de réalisation de soubassements, ceux-ci seront nécessairement de teinte sombre ;

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques ;

- Les vérandas réalisées en verre ne seront autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas directement visibles depuis la

-Les enduits des constructions principales seront nécessairement de teinte blanche.

En cas de réalisation de soubassements, ceux-ci seront nécessairement de teinte sombre ;

-Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques ;

-Les vérandas réalisées en verre ne seront autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas directement visibles depuis la voie de desserte.

-Les coffrets de raccordement EDF doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

-En cas d'aménagement de comble, seules seront autorisées :

- *les lucarnes rampantes ou en chien couché ;
- *les lucarnes à deux pans, dites jacobines ;
- *les lucarnes à croupe, dites capucines ;
- *les lucarnes pendantes, dites meunière ou gerbière ;
- *les fenêtres de toit.

Les Toitures

- Pour les constructions principales à usage d'habitation :

La pente principale des toitures devra être comprise entre 45 et 55° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles. Ces tuiles seront nécessairement de teinte rouge et de préférence en terres cuites. Les tuiles vernissées et les tuiles canales sont interdites. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse sont interdites.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte.

- Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Elles seront de teinte sombre. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface hors œuvre brute.

Les clôtures

•Nature des clôtures :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

L'emploi de plaque béton brut est interdit.

•Hauteur des clôtures En front à rue, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,50 m de hauteur. La partie pleine de ces clôtures ne peut dépasser 0,80m.

Au delà de cette hauteur, les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut.

voie de desserte.

-Les coffrets de raccordement EDF doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

-En cas d'aménagement de comble, seules seront autorisées :

- *les lucarnes rampantes ou en chien couché ;
- *les lucarnes à deux pans, dites jacobines ;
- *les lucarnes à croupe, dites capucines ;
- *les lucarnes pendantes, dites meunière ou gerbière ;
- *les fenêtres de toit.

Les Toitures

- Pour les constructions principales à usage d'habitation :

Les toitures devront être composées de 2 pans dont le degré de pente est situé entre 45 et 55° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de tuiles en terre cuite, dans des teintes rouge/orangée. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse sont interdites.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte.

- Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Elles seront de teinte sombre. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface hors œuvre brute.

Les clôtures

•Nature des clôtures :

Pour assurer l'intégration paysagère, les clôtures devront obligatoirement comporter des haies végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille, grillage ou autre dispositif à claire-voie, avec ou sans mur bahut.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

L'emploi de plaque béton brut est interdit.

•Hauteur des clôtures En front à rue, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,50 m de hauteur. La partie pleine de ces clôtures ne peut dépasser 0,80m.

Sur limites séparatives, les clôtures ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

Annexes

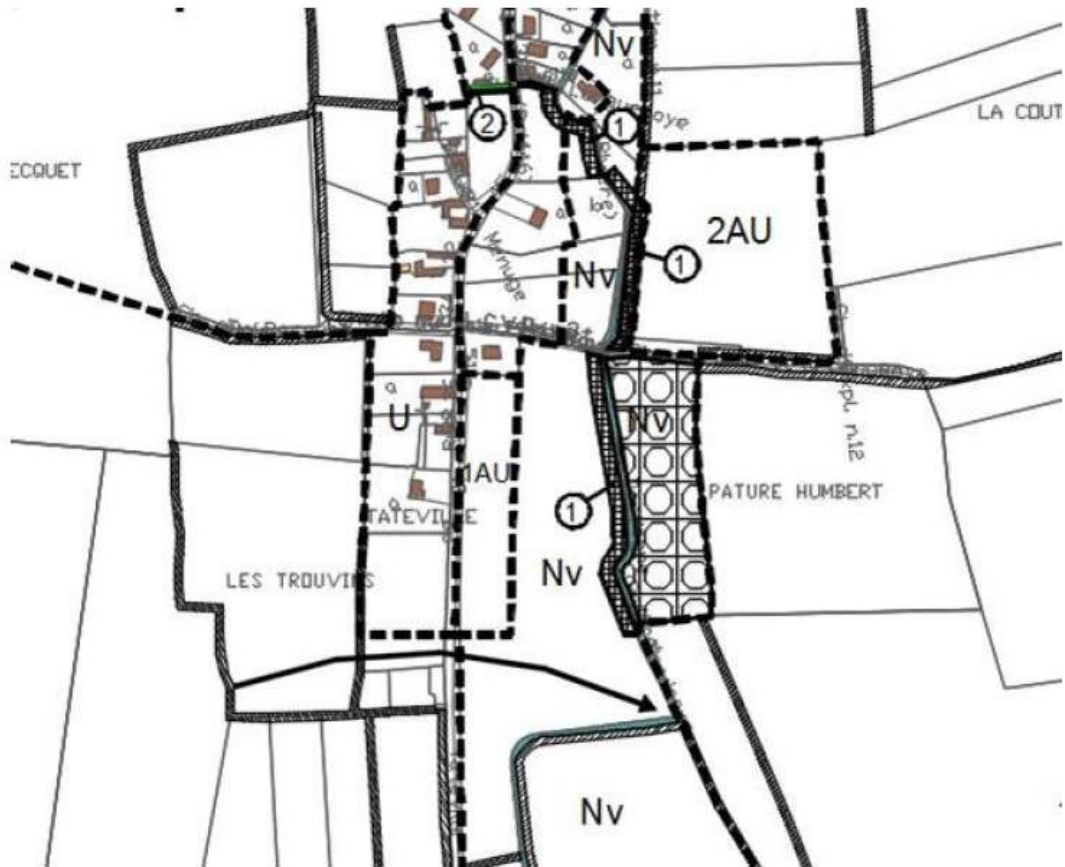
Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit.

ARTICLE 1AU12 - AIRES DE STATIONNEMENT

<p>Sur limites séparatives, les clôtures ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.</p> <p><u>Annexes</u> Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit.</p> <p>ARTICLE 1AU12 - AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p><u>Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols</u></p> <p><u>1.Constructions à usage d'habitation</u> Il est exigé deux places de stationnements par logement (garage compris) hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.</p> <p><u>2.Autres constructions</u> Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.</p> <p>ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.</p> <p><u>Obligation de planter</u> 1. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément. 2. Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.</p> <p><u>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS</u></p> <p>ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS(C.O.S.)</p> <p>Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p><u>Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols</u></p> <p><u>1.Constructions à usage d'habitation</u> Il est exigé deux places de stationnements par logement (garage compris) hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.</p> <p><u>2.Autres constructions</u> Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.</p> <p>ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>En cas de clôture végétale, on utilisera obligatoirement des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.</p> <p><u>Obligation de planter</u> 1. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément. 2.Un arbre de haute tige devra être planté pour 200m² d'espace de pleine terre. 3. Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.</p> <p><u>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS</u></p> <p>ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS(C.O.S.)</p> <p>Non réglementé</p>
---	--

Zonage après modification de droit commun



4EME PARTIE : Modification apportées suite à l'enquête publique

L'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un projet de modification de droit commun de PLU peut, à l'issue de l'enquête publique, être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur avant d'être approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI portant le projet de modification.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec réserve sur le projet de modification et des observations.

Cette réserve concerne l'aménagement prévu au niveau de l'impasse de la Couture.

-Suppression de l'aménagement prévue Impasse de la Couture (1 construction) qui se situe après modification en zone Nv (construction impossible), non conforme à la réglementation.

De Plus cet aménagement n'apparaît pas cohérent, en raison de sa proximité avec le cours d'eau La Dordogne (10m), avec l'objectif prioritaire recherché dans le cadre de cette modification : « « « augmenter une bande, inconstructible plus importante aux abords de la Dordogne pour assurer : la protection des personnes et des biens contre le risque d'inondations » » ».

•-Il convient également dans le même contexte d'adapter le règlement écrit notamment de revoir :

L'article 1 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

***2/Par rapport à la Dordogne : » » » Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif « « «.**

Le libellé de cette disposition » *2 Par rapport à la Dordogne » est caduque puisque la zone Nv (non constructible) après modification, se situe à un peu plus de 50m (50 à 60m) du cours d'eau.

•-Il convient également de corriger dans le règlement modifié (une possible erreur matérielle) :

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs Abords :

Les toitures

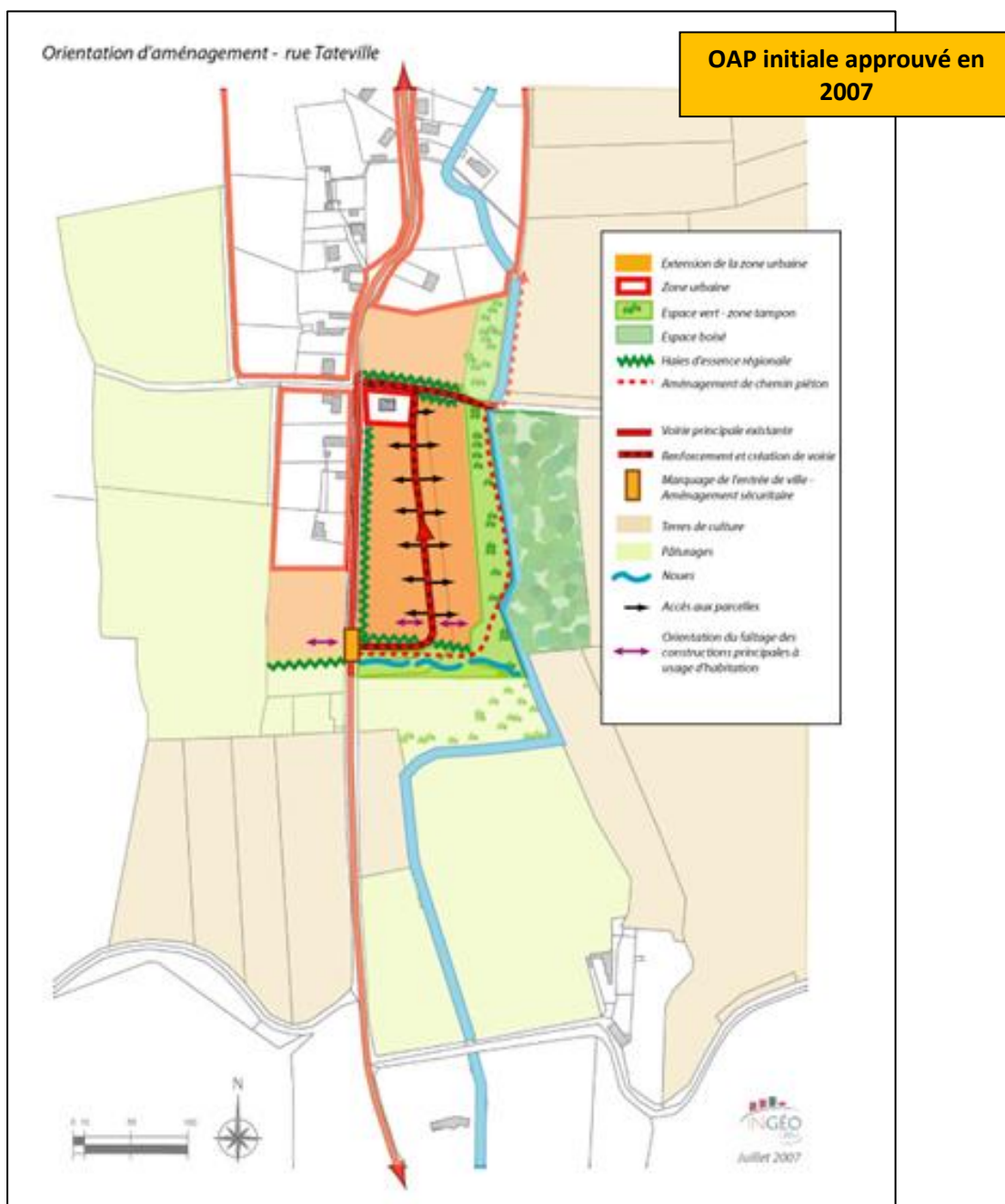
La mention « 20m² de surface hors œuvre brute ». Dans le paragraphe « Pour les autres constructions... » n'a pas été remplacée par : La modification-20m² d'emprise au sol -comme le précise la Modification du règlement écrit dans le dossier.

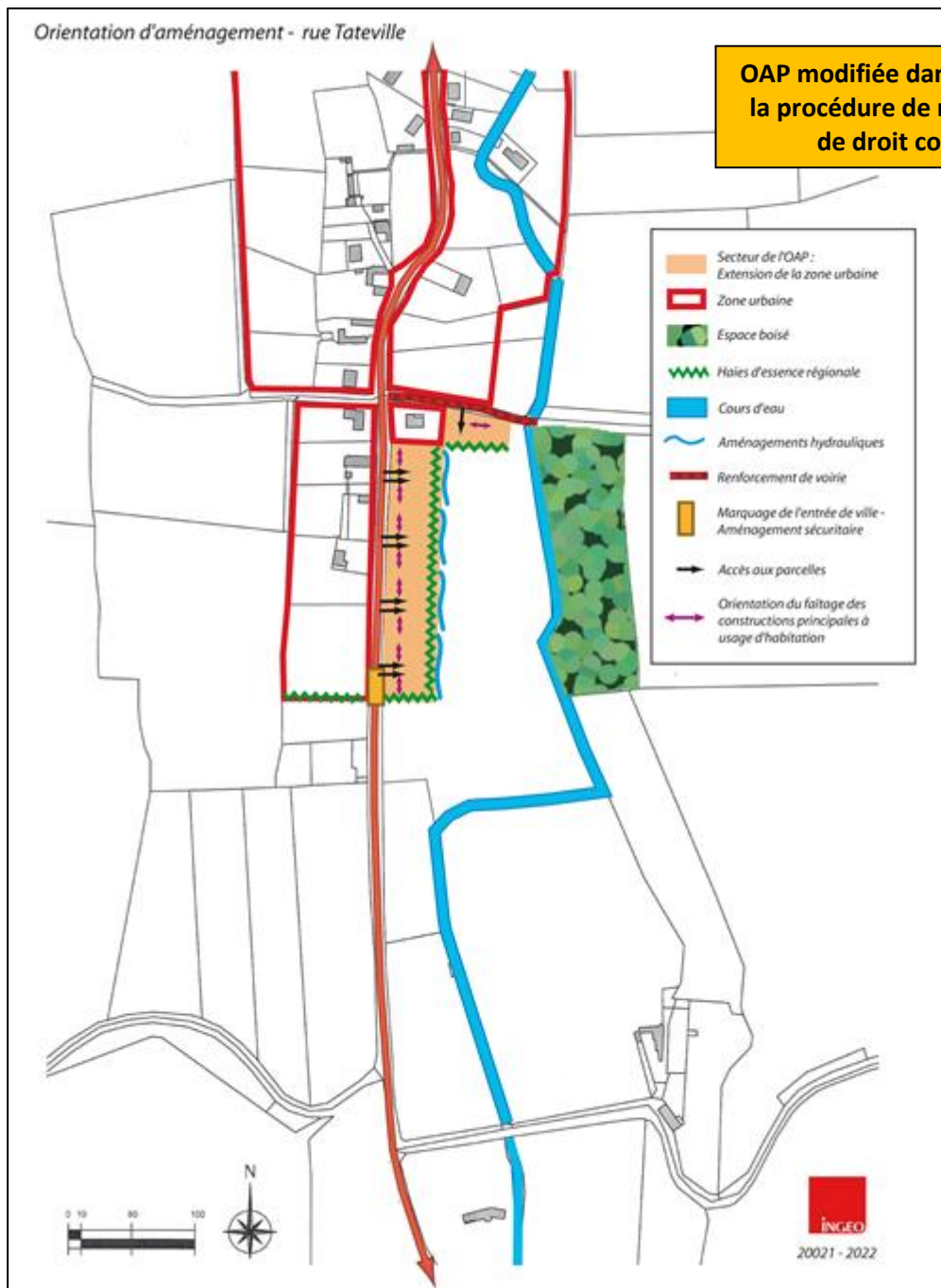
Le conseil communautaire a décidé de prendre en compte l'entièreté des remarques du commissaire enquêteur précédemment retranscrites (une réserve et deux observations).

I - Adaptation du périmètre de l'OAP

Dans le cadre de la réserve du commissaire enquêteur, le périmètre de l'OAP se doit d'être conforme au périmètre du plan de zonage modifié par rapport à l'extension de la zone Nv du PLU Impasse de la Couture.

La suppression de l'aménagement Impasse de la Couture (1 construction) engendre une modification du périmètre de l'OAP afin qu'il soit identique au plan de zonage modifié :





II – Modification de l'écriture du règlement écrit

La suppression de la construction Impasse de la Couture engendre une modification de l'écriture du règlement de la zone 1AU du PLU, ce qui correspond aux observations du commissaire enquêteur à savoir :

-1AU6 : Implantations des constructions par rapport aux voies :

Suppression de la disposition « point 2 : par rapport à la Dordonne » : le périmètre de l'OAP étant réduit, la Dordonne se retrouve à l'écart du périmètre OAP d'un peu plus de 50 mètres. De plus, il n'y a pas d'autres zone 1AU au sein de la commune. Il convient donc de supprimer ce libellé (voir tableau ci-après.)

Avant modification	Après modification	Après modification et avis du commissaire enquêteur
<p><u>1.Par rapport aux voies de desserte :</u> Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Toutefois, l'implantation des constructions à la limite d'emprise des voies publiques ou privées est autorisée lorsqu'il s'agit du pignon de la construction. Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.</p> <p><u>2. Par rapport à la Dordonne :</u> Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><u>1.Par rapport aux voies de desserte :</u> Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Toutefois, l'implantation des constructions à la limite d'emprise des voies publiques ou privées est autorisée lorsqu'il s'agit du pignon de la construction. Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.</p> <p><u>2.Par rapport à la Dordonne :</u> Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><u>1.Par rapport aux voies de desserte :</u> Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Toutefois, l'implantation des constructions à la limite d'emprise des voies publiques ou privées est autorisée lorsqu'il s'agit du pignon de la construction. Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.</p>

-1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et aménagement de leurs abords

Il s'agit d'une correction d'une erreur matérielle : la mention « surface hors œuvre brute » n'a pas été remplacée par « emprise au sol » comme le précise la modification du règlement écrit dans le dossier (voir ci-après).

Avant modification	Après modification et avis du commissaire enquêteur
<p><u>Les Toitures</u></p> <p>- Pour les constructions principales à usage d'habitation : La pente principale des toitures devra être comprise entre 45 et 55° par rapport à l'horizontale. Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles. Ces tuiles seront nécessairement de teinte rouge et de préférence en terres cuites. Les tuiles vernissées et les tuiles canales sont interdites. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte.</p> <p>- Pour les autres constructions : Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Elles seront de teinte sombre. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m2 de surface hors œuvre brute.</p>	<p><u>Les Toitures</u></p> <p>- Pour les constructions principales à usage d'habitation : Les toitures devront être composées de 2 pans dont le degré de pente est situé entre 45 et 55° par rapport à l'horizontale. Les toitures seront constituées de tuiles en terre cuite, dans des teintes rouge/orangée. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte.</p> <p>- Pour les autres constructions : Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Elles seront de teinte sombre. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m2 d'emprise au sol.</p>