

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

## Plan Local d'Urbanisme

Règlement modifié – Modification n°1 du PLU de Longvilliers

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du :

# **Commune de Longvilliers**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **REGLEMENT**

## SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</u>	Page 3
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES...</u>	Page 7
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER...</u>	Page 17
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES...</u>	Page 29
<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES...</u>	Page 37

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN**

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

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **A - DISPOSITIONS DU PLU**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- ZONE U : zone urbaine mixte de moyenne densité à vocation d'habitat et de services.
- un secteur Ui identifiant une zone urbaine présentant des risques d'inondation.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme.
- ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme.

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- ZONE A : zone destinée à l'activité agricole.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts comprenant:
  - un secteur N identifiant les espaces naturels de la commune ;
  - un secteur Np, zone naturelle de préservation des paysages ;
  - un secteur Nv, zone naturelle de préservation du fond de vallée ;
  - un secteur NI, zone naturelle de loisir ;
  - un secteur NH reprenant l'habitat isolé.

## **B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre sont repérés suivant la légende figurant au règlement graphique.

## **ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

### **I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.**

1) *Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public*

2) *Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.*

3) *L'article L 421.6 qui dispose que :*

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

### **II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

### **III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental...

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :

- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements;
- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation;
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement;
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit;
- l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U**

Il s'agit du tissu urbain actuel du centre de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et les services qui en sont le complément.

Cette zone inclut, pour partie, le site protégé identifié au niveau de l'église et des ruines du château de Longvilliers.

Le secteur Ui identifie la zone concernée par des aléas liés aux inondations.

En raison de la présence d'immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, et de sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, certaines parties de la zone U sont concernées par les dispositions particulières de ces législations. Plus particulièrement, dans les périmètres concernés, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L430-1 du code de l'urbanisme.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 – Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ; 4 -  
La création de nouveaux corps d'exploitation agricole ;
- 5 - La création de groupes de garages de plus de 2 unités ; 6 –  
Les campings et aires de caravanning.

#### **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 - Le camping à la ferme sur des parcelles attenantes aux corps de ferme existants ;
- 3 - Les établissements à usages d'activité artisanale, commerciale ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;

Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

4 – Les bâtiments agricoles, y compris les bâtiments d'élevage, sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une exploitation existante dans la zone.

*A l'intérieur du périmètre du site protégé repéré au plan de zonage, seules sont autorisées :*

- la réhabilitation des constructions existantes ;
- les constructions légères nécessaires à la réalisation des travaux de réhabilitation des constructions existantes du site.
- par ailleurs, l'ensemble des constructions du site sont soumises au permis de démolir en application de l'article L430-1-d du code de l'urbanisme et les éléments de paysage à une autorisation préalable en cas de destruction.

***En sus, en zone Ui pour toutes les constructions,*** la construction de sous-sol et de caves est interdite. Les constructions doivent avoir leur premier plancher 0,50 mètre au minimum et 1mètre au maximum au-dessus du niveau du sol naturel avant aménagement.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **I - 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.

## II - Voirie

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

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

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 U 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### I - 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.

### II - 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.

### III - 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. IV -

#### 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.

#### V. Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

#### VI – 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 U 5 - 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.

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

#### 1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
- soit avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës ;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement public.

Les constructions principales à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement public. Cette disposition ne fait pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées à plus de 40 mètres par rapport à l'alignement public.

## 2. Par rapport aux cours d'eau :

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 et ne fait pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées à moins de 10m de la berge des cours d'eau.

## **ARTICLE U 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.

### I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul fixée à l'article U6, 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 :

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3m au droit de la limite séparative.

### II - Implantation avec marges d'isolement

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

#### *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 ( $H \leq 2L$ ).

#### *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 I 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 4 mètres.

## **ARTICLE U 8 - 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 U 9 - 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 0,70. En zone Ui, ce coefficient ne peut dépasser 0,50.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### *1. Construction à usage d'habitation :*

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant 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.

*En zone Ui*, la hauteur à l'égout de toiture de la construction est mesurée par rapport au sol après aménagement.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout du toit à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou des hauteurs moyennes de celles-ci.

### *2. Pour les autres constructions :*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

## **ARTICLE U 11 - 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 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, les lucarnes-pignons et belles-voisines ne sont autorisées que sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte. Les fenêtres de toit seront autorisées.

#### 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 20m<sup>2</sup> 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.

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 U 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

#### 1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement 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.

#### 2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

### **Obligation de planter**

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.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux exploitations agricoles.

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'art. L123-1 7° ne pourront être arrachées ou détruites, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 8 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage ;
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU**

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.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- 1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
- 2- Les groupes de garages uniquement s'ils ne comptent pas plus de deux unités ;
- 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 :
  - que le projet ne contrariera 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.
- 4- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et ceux nécessaires à la desserte par les réseaux.
- 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 PUBLIC**

#### I- 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.*

#### II- 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**

#### I- 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.*

#### II- 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.*

### III- 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.

### IV- 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.

### V - 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.*

*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.*

## **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.*

### I- 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.*

### II- 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 I 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 4 mètres.

## **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**

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 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 terrasses 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 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*

### 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.*

*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.*

*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

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.*

### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

#### **1. Constructions à usage d'habitation**

*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.*

#### **2. Autres constructions**

*Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.*

## ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*En cas de clôture végétale, on utilisera obligatoirement des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.*

### **Obligation de planter**

- 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 200m<sup>2</sup> 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.*

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

## ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

*Non règlement*

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU**

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 insuffisants pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs classés en zone 2AU font l'objet **d'orientations particulières d'aménagement** opposables.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera soumise à la procédure de **modification** du document d'urbanisme.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations liés aux services publics ou nécessaires à la desserte par les réseaux.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 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 l'alignement public.

Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement avec la voie de desserte est autorisée lorsqu'il s'agit du pignon de la construction.

## 2. Par rapport à la Dordogne :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la berge des cours d'eau.

### **ARTICLE 2AU 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.

#### I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, 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.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

Non réglem

## **Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**

Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

En raison de la présence d'immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, certaines parties de la zone A sont concernées par les dispositions particulières de cette législation. Plus particulièrement, dans les périmètres concernés, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L430-1 du code de l'urbanisme.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liées à l'exploitation agricole ;
- 2 – Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient sur des parcelles attenantes au siège d'exploitation et qu'elle ne soient pas distantes de plus de 100m d'un bâtiment de l'exploitation ;
- 3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 4 – Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
  - la nouvelle destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole ;
  - l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
  - la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : habitat, bureaux, commerce, artisanat, hébergement touristique ;
  - l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.
- 5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités ; sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme sur des parcelles attenantes ou lui faisant face et que cette activité reste compatible avec l'activité agricole ;
- 6 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis ; ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques ;

Par ailleurs, dans une bande de 15mètres de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés au plan de zonage au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, aucune construction n'est autorisée.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **I - 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 publique.

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.

#### **II - Voirie**

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

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

#### **I - 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.

#### **II - 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.

### III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, 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.

### IV. Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement de la parcelle après avis des services gestionnaires.

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

#### 1. Par rapport à la route départementale 901 :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 75 mètres de l'axe de la route départementale 901 à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des bâtiments agricoles, pour lesquels la marge de recul par rapport à l'axe de la route départementale 901 ne peut être inférieure à 20 mètres ;
- des constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public.

#### 2. Par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement de la voie de desserte ;

- soit avec un recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement avec la voie de desserte.

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

### **I - Implantation sur limites séparatives**

L'implantation sur limites séparatives n'est autorisée que si la construction ne dépasse pas 3 mètres au droit de la limite séparative.

### **II - Implantation avec marges d'isolement**

#### *Marge d'isolement absolue :*

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à

- 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 5 mètres pour les autres constructions.

## **ARTICLE A 8 - 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.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur absolue**

#### *Construction à usage principal d'habitation :*

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 3,5 mètres à l'égout de toiture.

**Au niveau de la façade avant**, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas se situer à plus ou moins 1 mètre par rapport au niveau du sol **avant** aménagement.

#### *Pour les autres constructions :*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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 ;

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 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 des voies publiques.

- Les bâtiments agricoles directement visibles depuis les perspectives paysagères à maintenir identifiées au plan de zonage et situés à proximité de ces perspectives devront être traités en bardage bois jusqu'à mi-hauteur.

### **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 panneaux solaires est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte.

*Pour les bâtiments agricoles :*

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat. La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale.

Les toitures des bâtiments agricoles seront nécessairement de teinte sombre. Les matériaux utilisés seront mats et non réfléchissants.

*Pour les autres constructions :*

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat. La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m<sup>2</sup> 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.

- Hauteur des clôtures

En front à rue, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2m 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 hormis pour les toitures.

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures).

**ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé deux places de stationnements par logement.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences locales.

Les haies repérées au plan de zonage au titre de l'art. L123-1 7° ne pourront être arrachées ou détruites, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 8 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage ;
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des boismorts.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nv, NI et**

### **Np**

Il s'agit de zones naturelles dont le caractère est à préserver.

La zone N identifie les secteurs naturels de la commune. Cette zone inclut également, pour partie, le site protégé identifié au niveau de l'église et des ruines du château de Longvilliers.

Le secteur Nv est une zone de protection liée au fond de vallée de la Dordogne.

Le secteur Np est une zone naturelle présentant un intérêt particulier pour l'entité paysagère de la commune.

Le secteur NI désigne une zone naturelle de loisirs.

La zone N est concernée, en partie, par les prescriptions de l'arrêté préfectoral de protection des captages du 4 mai 2005. Cet arrêté est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

En raison de la présence et de la proximité d'immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, et de sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, certaines parties de la zone N sont concernées par les dispositions particulières de ces législations. Plus particulièrement, dans les périmètres concernés, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L430-1 du code de l'urbanisme.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

En sus, *en zone Nv*, la construction de sous-sol et de cave est interdite.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Dans les secteurs N :*

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi qu'aux travaux hydrauliques.
- Les équipements publics en rapport avec la zone ou relatifs à la conservation et à la mise en valeur de la zone et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- La reconstruction après sinistre à l'identique des bâtiments existants.

*A l'intérieur du périmètre du site protégé repéré au plan de zonage, seules sont autorisées :*

- la réhabilitation des constructions existantes ;
- les constructions légères nécessaires à la réalisation des travaux de réhabilitation des constructions existantes du site.

- par ailleurs, l'ensemble des constructions du site sont soumises au permis de démolir en application de l'article L430-1-d du code de l'urbanisme et les éléments de paysage à une autorisation préalable en cas de destruction.

*Dans les secteurs Nv :*

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés , ainsi qu'aux travaux hydrauliques.
- Les abris à bestiaux et bâtiments agricoles ne dépassant pas 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation ne dépassant pas 25m<sup>2</sup> de Surface hors œuvre brute et situées sur la même unité foncière qu'une construction à usage d'habitation classée en zone U sous réserve d'avoir leur premier plancher 0,50 mètres au minimum au-dessus du niveau du sol naturel et de ne comporter ni cave ni sous-sol ;
- Les constructions et installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations liées au fonctionnement des réseaux publics (transformateurs EDF, station d'épuration...) ;
- La reconstruction après sinistre à l'identique des constructions existantes et les travaux de confortation de ces constructions.

Par ailleurs, dans une bande de 15mètres de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés au plan de zonage au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, aucune construction n'est autorisée.

*Dans les secteurs Np :*

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés , ainsi qu'aux travaux hydrauliques.
- Les abris à bestiaux et bâtiments agricoles ne dépassant pas 100m<sup>2</sup> de SHOB.
- La reconstruction après sinistre à l'identique des constructions existantes et les travaux de confortation de ces constructions.

*Dans les secteurs Nl :*

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Les constructions et installations annexes de l'activité d'hébergement hôtelier ou touristique (restauration, activités de loisir...).

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### - 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 publique.

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.

#### I - Voirie

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

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

#### I - 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.

#### II - 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.

#### III - 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.

#### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Néant

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

1. Par rapport à la route départementale 901 :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 75 mètres de l'axe de la route départementale 901 à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public.

2. Par rapport aux autres voies :

*Dans le secteur NI :*

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

*Dans les autres secteurs :*

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement ;
- soit avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

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

L'implantation sur limite séparative est autorisée.

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Entre deux constructions non contiguës 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.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

*Dans le secteur NI, l’emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 5% de l’unité foncière.*

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Dans le secteur NI :*

La hauteur des constructions ne peut dépasser 9 mètres mesurés au faîtage.

*Dans les autres secteurs :*

La hauteur absolue des constructions mesurée au faîtage ne peut dépasser 3,5 mètres. Dans le secteur Np, la hauteur absolue des constructions mesurée au faîtage ne peut dépasser 5 mètres.

## **ARTICLE N 11 - 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, uniquement dans le secteur NI :

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

*Les Toitures des constructions, uniquement dans le secteur NI :*

La pente principale des toitures devra être comprise entre 45 et 55° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute. Pour les autres constructions, la pente des toitures devra être supérieure à 10° 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..

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.

*Les clôtures, uniquement dans le secteur NI :*

- 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.

En front à rue, les clôtures doivent être réalisées par des haies bocagères d'essences locales avec des portails en bois peints.

- 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.

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

*Annexes uniquement dans le secteur NI :*

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 N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

*Dans le secteur NI :*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'art. L123-1 7° ne pourront être arrachées ou détruites, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 8 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage ;
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH**

Il s'agit de zones naturelles d'habitat diffus où le développement de l'urbanisation n'est pas souhaité.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

#### **ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La reconstruction des constructions détruites après sinistre ;

L'extension des constructions existantes dans une limite de 1,5 fois la SHON du bâtiment à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

Le changement de destination des constructions existantes (habitat, hébergement touristique, artisanat, commerce, bureaux) ;

La création de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation ou d'activité ; Les constructions et installations liées aux services et équipements publics.

*A l'intérieur du périmètre du site protégé repéré au plan de zonage, seules sont autorisées :*

- les travaux de confortation et de réhabilitation des constructions existantes ;
- la reconstruction des constructions existantes après sinistre ;
- les constructions légères nécessaires à la réalisation des travaux de réhabilitation des constructions existantes du site ;
- par ailleurs, l'ensemble des constructions du site sont soumises au permis de démolir en application de l'article L430-1-d du code de l'urbanisme et les éléments de paysage à une autorisation préalable en cas de destruction.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE NH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **I - 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 publique.

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.

## II - Voirie

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

## **ARTICLE NH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### I - 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.

### II - 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.

### III - 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.

#### IV - 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.

#### V – 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 NH 5 - 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.

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

#### 1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
- soit avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës ;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement public.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement public. Cette disposition ne fait pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées à plus de 40 mètres par rapport à l'alignement public.

## 2. Par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la berge des cours d'eau.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées à moins de 10m de la berge des cours d'eau.

## **ARTICLE NH 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.

### I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, 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 :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m au droit de la limite séparative.

### II - Implantation avec marges d'isolement

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I 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 4 mètres.

## **ARTICLE NH 8 - 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 NH 9 - 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 0,40.

## **ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Construction à usage d'habitation :*

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant 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.

*Pour les autres constructions :*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

## **ARTICLE NH 11 - 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 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 l'espace public.
- 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, les lucarnes-pignons et belles-voisines ne sont autorisées que sous réserve de ne pas être perçus depuis les espaces publics. Les fenêtres de toit seront autorisées.

### 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 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 20m<sup>2</sup> 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.

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 NH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

#### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

##### 1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement 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.

##### 2 - Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

### **ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

#### Obligation de planter

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.

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'art. L123-1 7° ne pourront être arrachées ou détruites, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 8 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage ;

- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des boismorts.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.