



Commune de Maresville

Plan Local d'Urbanisme

Règlement



RECUEIL

26 JUIN 2013

SOUS-PREFECTURE
de MONTREUIL-sur-MER

Vu pour être annexé à la délibération du

Conseil Municipal en date du : 28 Mai

Approuvé le : 28 Mai 2013



INGEO

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U	8
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	18
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	19
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	30
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A.....	31
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	41
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....	42
TITRE VI : LEXIQUE ET ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES	46
CHAPITRE 1- LEXIQUE.....	47
CHAPITRE 2 ILLUSTRATIONS DES CERTAINS ARTICLES	51

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L123-1, R123-4, R123-9, R123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

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

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** : Cette zone représente l'ensemble de la trame urbaine de la commune. Zone mixte d'habitat, cette zone bâtie accueille la trame initiale de la commune ainsi que les récentes extensions.
- **un sous secteur Us** : ce sous secteur identifie l'habitat isolé au sein d'un secteur naturel ou agricole. Cette zone est une zone urbaine strictement réglementée.

LES ZONES A URBANISER, repérées par les lettres AU.

- **ZONE 1 AU** : zone mixte d'urbanisation future à court terme.

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

- **ZONE A** : destinée à l'activité agricole

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux ou non bâtis, à préserver pour leurs intérêts écologiques, naturels et/ou paysagers.

- **ZONE N** : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts reprenant l'ensemble des pourtours de la Dordogne et des cours d'eau, ainsi que les ensembles boisés identifiés

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le titre IV, les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

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).

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

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.

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.

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, transposant la directive européenne 2001/42 du 27 juin 2001 relatives à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, impose désormais pour les documents concernés une procédure spécifique dite « plans et programmes ».

Le rapport de présentation de chacun de ces documents d'urbanisme décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du document sur l'environnement ainsi que les mesures prévues pour réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives sur l'environnement. Il expose enfin les autres solutions envisagées et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu.

Le décret du 27 mai 2005 modifiant le code de l'urbanisme précise notamment les plans locaux d'urbanisme soumis à cette procédure « plans et programmes », à savoir : les Plan Local d'Urbanisme permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L 414-4 du code de l'environnement.

Puis, lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un SCOT approuvé ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale :

- le Plan Local d'Urbanisme relatif à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
- les PLU qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale ou supérieur à 200 hectares ;
- les Plan Local d'Urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
- les Plan Local d'Urbanisme des communes littorales au sens de l'article L 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

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 :

- a. 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,
- b. 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,
- c. l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- d. 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,
- e. l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
- f. l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 modifié le 13 janvier 2003 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.
- g. 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.
- h. le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation,

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.

ARTICLE 5 – PRECONISATIONS PARTICULIERES

- La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

- Le Plan Local d'Urbanisme recense des éléments de patrimoine, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme. Ces éléments sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable par la collectivité conformément au code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui n'étaient pas auparavant soumis à un régime d'autorisation au titre de l'urbanisme à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les éléments protégés sont les suivants :

- les différents éléments naturels participant au paysage et au maillage bocager de la Dordogne :
 - certaines haies : champêtres, brises- vents, pour peu qu'elles participent à la gestion de l'environnement, des eaux et au paysage,
 - alignement d'arbres de hautes tiges ou non,
 - arbres remarquables (têtards, hautes tiges remarquables),
 - talus, et talus plantés, intéressants pour la mise en défens de la trame urbaine des eaux de ruissellement et/ou leur rôle de coupe vent,
- les éléments de petit patrimoine bâti :
 - calvaire et croix
 - façade bâtie identifiée comme patrimoniale

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

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

Il s'agit de l'ensemble bâti du village de Maresville. Elle regroupe l'ensemble de la trame bâtie initiale ainsi que l'ensemble des dernières extensions.

Sa vocation est mixte : principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces et services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Un sous secteur Us identifie le bâti isolé au sein d'un secteur naturel ou agricole. Cette zone urbaine est strictement réglementée et permet de repérer le bâti existant.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
2. Les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de mobil home, les campings et caravaning y compris les campings à la ferme,
3. La création de siège d'exploitation agricole et bâtiments d'élevage.
4. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels et ménagers tels que pneus usés, ...
5. Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
6. Les caves et garages en dessous du niveau des terres naturelles sont interdits afin d'éviter les risques d'inondation. Ainsi la construction s'adaptera au relief existant. La référence étant l'accès à la parcelle.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A 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 indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement.
2. les établissements à usages d'activité artisanale, commerciales 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 :
 - a. 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,
 - b. 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.
3. l'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :
 - a. qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - b. que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,

- c. que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

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

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 et qu'ils soient visibles de la voie publique.

6 - La création de plans d'eau sous réserve des dispositions de la réglementation en vigueur.

7 - la reconstruction à l'identique après sinistre

8 - les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...) sont autorisées selon les dispositions de l'article 11.

En sus la constructibilité se veut limitée dans les secteurs susceptibles d'être concernées par des inondations (données ZIC DDTM) où est apposée une trame spécifique :

- le premier niveau de plancher devra être situé à + de 0,50 m par rapport au terrain naturel.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

A - ACCES AUTOMOBILE

- 1- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 6 mètres à une voie de desserte.
- 3- 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.
- 4- 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, et permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

B - VOIRIE

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

- 2- Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.
- 3- l'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

ARTICLE U4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

A - 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.

B - EAUX PLUVIALES

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.

1. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire. Des techniques alternatives (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site.
2. 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.
3. Lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que 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. Prendre en considération dans tout aménagement de la parcelle, un fort ruissellement en amont de la zone.
4. La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

C - EAUX USEES

1. Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.
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.

D - EAUX RESIDUAIRES

1- Eaux résiduaires industrielles

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, est subordonnée à un prétraitement approprié.

2- Eaux résiduaires agricoles

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

E - DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

Afin de respecter l'identité rurale et une certaine aération du tissu bâti, la façade des terrains urbanisables devra être au minimum de 25m.

En raison de l'absence de réseaux d'assainissement collectif une superficie minimale sera exigée pour une construction à usage d'habitation afin de garantir l'assainissement autonome.

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie publique ou privée de desserte ;
2. Avec un recul d'au moins 10 mètres et jusqu'à 25 mètres ;
3. soit avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës et jusqu'à 25 mètres.

L'ensemble des constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40 mètres mesurées à partir de l'alignement.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m², à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Par rapport au cours d'eau : Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Principes généraux :

A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation sur limites séparatives n'est pas possible sauf conditions particulières décrites ci-après.

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction à usage d'habitation qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans que cette distance soit :

- inférieure à 8 mètres dans le cas d'un mur percé de baies,
- inférieure à 6 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

2- Conditions particulières :

A –IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Au-delà d'une bande de 10 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 3 m
- c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

En sus dans le sous secteur Us :

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3mètres.

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 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation.

Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une surface inférieure à 20 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

En sus en secteur Us :

Cette distance peut être aussi de 1 mètres l'un des deux bâtiments présente une surface inférieure à 20 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

En sus la constructibilité se veut limitée dans les secteurs susceptibles d'être concernées par des inondations (données ZIC DDTM) où est apposée une trame spécifique :

- L'emprise au sol ne dépassera pas 1 0% de l'unité foncière globale.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune construction ne doit comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1). Le 2^{ème} niveau devant s'inscrire de préférence dans des combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel (soit R+C).

Un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente. Le niveau de seuil du rez-de-chaussée des constructions, mesuré au niveau de la façade avant des constructions à usage d'habitation, ne pourra se situer à plus de 0,3 m au dessus du sol naturel avant aménagement,

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, peut être justifié jusqu'à 12 mètres pour des raisons fonctionnelles ou architecturales, d'équipement public ou d'intérêt général.

Cas d'implantation sur un terrain en pente :

- le niveau de la dalle du rez-de-chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.
- l'assiette de référence est la voie publique d'accès à la parcelle.

En sus la constructibilité se veut limitée dans les secteurs susceptibles d'être concernées par des inondations (données ZIC DDTM) où est apposée une trame spécifique :

- le premier niveau de plancher devra être situé à + de 0,50 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

De plus, l'ensemble des dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

1- PRINCIPES GENERAUX

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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale : les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

Les nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des essences locales et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomères creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,...)
2. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
3. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

A-VOLUMETRIE :

La volumétrie principale sera de préférence de forme allongée, basse et répondant à l'aspect des constructions contigües.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence par rapport à la hauteur des bâtiment est l'accès à la parcelle.

Cas d'implantation sur un terrain en pente :

Le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

B-OUVERTURES

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et respecter un rythme d'ouverture, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües.

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé. Elles doivent être de préférence situées au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures.

Les ouvertures de type « fenêtre de toit » sont interdite en façade sur rue, visible de la voie publique.

C- TOITURES

Les toitures des constructions et des annexes de doivent pas nuire à la cohérence de pentes, de couleurs des constructions contigües. On veillera à ce que les matériaux soient adaptés aux constructions visibles sur le territoire. Les toitures seront de préférence de couleur rouge orangée, en tuiles ou similaire ou de teinte sombre.

L'emploi de matériaux de type tôle métallique ou d'aspect brillant est interdit. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

Les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie en utilisant les énergies renouvelables sont permis et encouragés. Le petit éolien est autorisé pour les particuliers.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée. On préférera toutefois que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie publique. On préférera alors les implanter sur sol, sauf si les dispositions techniques et les contraintes d'implantation ne proposent pas une alternative efficace (pan de toiture orienté sud et implantation sur sol non efficace (l'implantation des panneaux solaires se faisant par rapport à une orientation et non par rapport aux emprises publiques).

Constructions à usages d'habitation :

La pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise de préférence entre 30 ° et 45 ° par rapport à l'horizontale. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).

Constructions annexes :

Les pentes de toitures inférieures à 30 ° ou supérieure à 45 ° sont autorisées pour les annexes des constructions.

On veillera toutefois à ce que les toitures des extensions et annexes s'accordent avec les constructions principales à usage d'habitation.

D- CLOTURES

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Sont interdits :

- Les murs et les pleins,
- les clôtures pleines,
- les grillages soudés non doublés d'une haie,
- les plaques béton.

Elles pourront être constituées, de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé d'une haie, comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures végétales seront composées de végétaux d'essences variées et locales.

Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra pas dépasser 0,6 mètres.

La hauteur des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne devra pas dépasser les 2 mètres.

Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de préférence vert foncé mat ou gris mat, ou de piquets en bois et câbles ou de châtaignier refendu, et seront placées de préférence à l'arrière d'une haie depuis la rue.

E -TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les enduits et les peintures de façade seront de préférence entre le blanc et le ton pierre et s'harmoniseront avec l'environnement immédiat et le paysage de la rue.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles, seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement. Ces modules doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales (composés de préférence d'essences locales telles que listées en annexe) et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les bardages bois seront posés de préférence à l'horizontal.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour la réalisation d'extension de type vérandas

F – ANNEXES

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

ARTICLE U 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

Constructions à usage d'habitation

1. Il est exigé deux places de stationnement par logement réalisées sur le domaine privé dont une place de jour ouverte sur la voie publique, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (PLA-TS), pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.
2. Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

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

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE U 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé afin de reconstituer le réseau bocager de la zone. Les haies et arbres existants seront conservés au mieux et confortés dans le cas de dégradation.

Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères du fond de vallée bocagers de la Dordogne et des plateaux ouverts et leurs composantes du paysage : Maillage bocager (avec différents types de haie selon qu'elles sont taillées, vives ou intégrant éventuellement des arbres de haute tige), boisements (isolés ou déjà regroupés autour de bâtiments), arbre isolé, arbres alignés, vergers...

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales arbustives et/ou arborées d'essences locales (dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation),

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation. La perméabilité du sol ne doit pas être réduite.

Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douce de type tressage de saule.

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 de préférences d'essences locales.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Tout abattage est prohibé. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout

élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, qu'après déclaration dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. 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 à minima équivalent d'essences locales, rétablissant le maillage bocager, et localisées de manière à répondre à la même fonctionnalité en terme de lutte contre les ruissellements,
- c. 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 à minima équivalentes d'essences locales, rétablissant le maillage bocager et localisées de manière à répondre à la même fonctionnalité en terme de lutte contre les ruissellements.

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 A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation et est à vocation mixte. 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.

ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

En sus la constructibilité se veut limitée dans les secteurs susceptibles d'être concernées par des inondations (données ZIC DDTM) où est apposée une trame spécifique :

- l'interdiction de caves et de sous-sols.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES 0 CONDITIONS PARTICULIERES

Par anticipation sur l'urbanisation future pourront se réaliser les constructions ci-après au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone ou sous forme d'opération d'ensemble et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
 - à l'exception des caves et des sous sols afin d'éviter les aléas inondations;
2. Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;
3. les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
4. Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et de desserte par les réseaux.
5. Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...) selon les dispositions de l'article 11.

En sus la constructibilité se veut limitée dans les secteurs susceptibles d'être concernées par des inondations (données ZIC DDTM) où est apposée une trame spécifique :

- le premier niveau de plancher devra être situé à + de 0,50 m par rapport au terrain naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Par anticipation sur la zone :

1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
2. La voie privée de desserte au sein de la zone doit répondre à la topographie, en évitant d'être perpendiculaire à la pente.
3. Les voies en impasse sont à éviter et les accotements seront enherbés afin de minimiser la perméabilisation et garder le caractère rural de la commune.
4. Les parties de voie en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

A - 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.

B - EAUX PLUVIALES

1. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire. Des techniques alternatives (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site.
2. 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.
3. Lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que 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.
4. Prendre en considération dans tout aménagement de la parcelle, un fort ruissellement en amont de la zone.
5. La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

C - EAUX USEES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente 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.

D - EAUX RESIDUAIRES

1. Eaux résiduelles 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 pré-traitement approprié.

2. Distribution électrique et de téléphonie

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU-5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En secteur 1AU, en l'absence de réseaux d'assainissement collectif, 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 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul par rapport aux voies existantes ou à créer d'au moins 5 mètres.

Toute construction devra respecter un recul par rapport aux fossés d'au moins 4 mètres et aux cours d'eau d'au moins 10 mètres.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m², à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

1- Principes généraux :

A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

A l'alignement de la voie, l'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Dans une bande maximale de 10 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,

Au-delà d'une bande de 10 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions.

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que :

la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans que cette distance soit :

- inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies,
- inférieur à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

2- Conditions particulières :

A –IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Au-delà d'une bande de 10 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 3 m
- c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne dépassera pas 20% de l'unité foncière globale.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune construction ne doit comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1). Le 2^{ème} niveau devant s'inscrire de préférence dans des combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel (soit R+C).

Un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente. Le niveau de seuil du rez-de-chaussée des constructions, mesuré au niveau de la façade avant des constructions à usage d'habitation, ne pourra se situer à plus de 0,3 m au dessus du sol naturel avant aménagement,

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, peut être justifié jusqu'à 12 mètres pour des raisons fonctionnelles ou architecturales, d'équipement public ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

De plus, l'ensemble des dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

1- PRINCIPES GENERAUX

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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale : les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

Les nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des essences locales et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomères creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,...)
2. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
3. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

A-VOLUMETRIE :

La volumétrie principale sera de préférence de forme allongée, basse et répondant à l'aspect des constructions contigües.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence par rapport à la hauteur des bâtiment est l'accès à la parcelle.

Cas d'implantation sur un terrain en pente :

Le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

B-OUVERTURES

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et respecter un rythme d'ouverture, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües.

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé. Elles doivent être de préférence situées au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures.

Les ouvertures de type « fenêtre de toit » sont interdites en façade sur rue visible de la voie publique.

C- TOITURES

Les toitures des constructions et des annexes doivent pas nuire à la cohérence de pentes, de couleurs des constructions contigües. On veillera à ce que les matériaux soient adaptés aux constructions visibles sur le territoire. Les toitures seront de préférence de couleur rouge orangée, en tuiles ou similaire ou de teinte sombre.

L'emploi de matériaux de type tôle métallique ou d'aspect brillant est interdit. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

Les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie en utilisant les énergies renouvelables sont permis et encouragés. Le petit éolien est autorisé pour les particuliers.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée. On préférera toutefois que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie publique. On préférera alors les implanter sur sol, sauf si les dispositions techniques et les contraintes d'implantation ne proposent pas une alternative efficace (pan de toiture orienté sud et implantation sur sol non efficace (l'implantation des panneaux solaires se faisant par rapport à une orientation et non par rapport aux emprises publiques).

Constructions à usages d'habitation :

La pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise de préférence entre 30 ° et 45° par rapport à l'horizontale. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).

Constructions annexes :

Les pentes de toitures inférieures à 30 ° ou supérieure à 45 ° sont autorisées pour les annexes des constructions.

On veillera toutefois à ce que les toitures des extensions et annexes s'accordent avec les constructions principales à usage d'habitation.

D- CLOTURES

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Sont interdits :

- Les murs et les pleins,
- les clôtures pleines,
- les grillages soudés non doublés d'une haie,
- les plaques béton.

Elles pourront être constituées, de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé d'une haie, comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures végétales seront composées de végétaux d'essences variées et locales.

Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra pas dépasser 0,6 mètres.

La hauteur des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne devra pas dépasser les 2 mètres.

Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de préférence vert foncé mat ou gris mat, ou de piquets en bois et câbles ou de châtaignier refendu, et seront placées de préférence à l'arrière d'une haie depuis la rue.

E - TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les enduits et les peintures de façade seront de préférence entre le blanc et le ton pierre et s'harmoniseront avec l'environnement immédiat et le paysage de la rue.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles, seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement. Ces modules doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales (composés de préférence d'essences locales telles que listées en annexe) et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les bardages bois seront posés de préférence à l'horizontal.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour la réalisation d'extension de type vérandas

F – ANNEXES

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

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1. Constructions à usage d'habitation

- a. Il est exigé deux places de stationnement par logement réalisées sur le domaine privé dont une place de jour ouvert sur la voie publique, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.
- b. Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

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

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à législation en vigueur.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé afin de reconstituer le réseau bocager de la zone. Les haies et arbres existants seront conservés au mieux et confortés dans le cas de dégradation.

Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères du fond de vallée bocagers de la Dordogne et des plateaux ouverts et leurs composantes du paysage : Maillage bocager (avec différents types de haie selon qu'elles sont taillées, vives ou intégrant éventuellement des arbres de haute tige), boisements (isolés ou déjà regroupés autour de bâtiments), arbre isolé, arbres alignés, vergers...

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales arbustives et/ou arborées d'essences locales (dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation),

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation. La perméabilité du sol ne doit pas être réduite.

Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douce de type tressage de saule.

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 de préférences d'essences locales.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Tout abattage est prohibé. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, qu'après déclaration dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. 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 à minima équivalent d'essences locales, rétablissant le maillage bocager, et localisées de manière à répondre à la même fonctionnalité en terme de lutte contre les ruissellements,
- c. 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 à minima équivalentes d'essences locales, rétablissant le maillage bocager et localisées de manière à répondre à la même fonctionnalité en terme de lutte contre les ruissellements.

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 1AU 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.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

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

Cette zone est destinée à être ouverte dans une deuxième phase à l'urbanisation. L'urbanisation de cette zone est soumise à modification du document.

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

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

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES 0 CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de cette zone est soumise à modification du document d'urbanisme.
Cette zone sera à vocation mixte.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Une seule desserte sur la RD 146 E ne pourra être créée pour l'accès à la zone.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront à l'alignement ou observeront un recul d'au moins 5 mètres.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m², à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives avec une marge d'isolement.

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans que cette distance soit :

- inférieure à 5 mètres dans le cas d'un mur percé de baies,
- inférieur à 4 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

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

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé afin de reconstituer le réseau bocager de la zone. Les haies et arbres existants seront conservés au mieux et confortés dans le cas de dégradation.

Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères du fond de vallée bocagers de la Dordogne et des plateaux ouverts et leurs composantes du paysage : Maillage bocager (avec différents types de haie selon qu'elles sont taillées, vives ou intégrant éventuellement des arbres de haute tige), boisements (isolés ou déjà regroupés autour de bâtiments), arbre isolé, arbres alignés, vergers...

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales arbustives et/ou arborées d'essences locales (dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation),

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation. La perméabilité du sol ne doit pas être réduite.

Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douce de type tressage de saule.

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 de préférences d'essences locales.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Tout abattage est prohibé. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout

élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, qu'après déclaration dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. 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 à minima équivalent d'essences locales, rétablissant le maillage bocager, et localisées de manière à répondre à la même fonctionnalité en terme de lutte contre les ruissellements,
- c. 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 à minima équivalentes d'essences locales, rétablissant le maillage bocager et localisées de manière à répondre à la même fonctionnalité en terme de lutte contre les ruissellements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 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 IV : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLLES**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

Il s'agit d'une zone pour la majorité non bâtie et/ou dévolue à l'activité agricole et préservée au titre de l'intérêt agronomique des espaces.

Un sous secteur As représente l'habitat isolé en secteur à vocation agricole.

Le sous secteur Ap localise les périmètres

La plupart des haies bocagères de la zone sont repérés au zonage au titre du L123-1 7°. Toute transformation des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme doit faire préalablement l'objet d'une déclaration auprès de la collectivité.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Ab 2.

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

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
3. les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires, ...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...) sont autorisées selon les dispositions de l'article 11, excepté l'implantation d'éoliennes.
4. Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L311-1 du code rural à savoir :
 - a. les centres équestres, hors activités de spectacle ;
 - b. les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité ;
 - c. le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité ;
 - d. les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation ;
 - e. les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation ;
 - f. les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation ;
 - g. les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
5. Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
 - a. la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...) ;
 - b. 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 ;
 - c. la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation ou bureaux, équipement recevant du public ou salle de réception ;

- d. 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.
- 6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- 7. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

En sus dans le sous secteur Ah :

Sont autorisées :

1. Les réhabilitations et extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du document d'urbanisme,
2. Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 40m² et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
3. Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants, ainsi que la transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat..., dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone environnante.
4. les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...).

En sus dans le sous secteur Ap :

Sont réglementés en référence à l'arrêté préfectoral du 4 mai 2005, les Installations, Ouvrages, Travaux, et Activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée :

- l'épandage d'engrais, de fumiers et de lisiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux tout en se référant au code des bonnes pratiques agricoles ;
- Toutes constructions et installations qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau, ainsi qu'à son écoulement et aux milieux aquatiques associés et devra prévoir les dispositions pour parer aux risques précités ;

Une expertise hydrogéologique pourra éventuellement être prescrite par l'Administration et sera alors effectuée par l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique aux frais du pétitionnaire.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

A- ACCES AUTOMOBILE

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

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 au fonctionnement de la circulation.

B - VOIRIE

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

Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

Aucune voie privée ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les caractéristiques des voiries devront être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie concernée.

Les accès et voiries devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

A- 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.

B - 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.

3 - Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire. Des techniques alternatives (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site.

C- EAUX USEES

1 - 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 unitaire ou 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.

D - EAUX RESIDUAIRES

1 - Eaux résiduelles industrielles

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, est subordonnée à un prétraitement approprié.

2 - Eaux résiduaires agricoles

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

En sus dans le sous secteur As :

Pour les constructions autorisées à l'article 2, L'implantation des constructions pourront s'implanter au minimum de 8 mètres.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apigonne.

Par rapport aux cours d'eau :

Toute construction devra respecter un recul d'au moins à 10 mètres des cours d'eau.

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

Le principe est que l'implantation peut se faire sur l'une ou l'autre des limites séparatives ou avec une marge d'isolement.

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans que cette distance soit :

- inférieure à 8 mètres dans le cas d'un mur percé de baies,
- inférieur à 6 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite urbaine d'habitat, la marge d'isolement d'un bâtiment 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 la distance comptée horizontalement entre ces deux points sans que cette distance soit inférieure à 10 mètres.

En sus dans le sous secteur As :

La marge d'isolement ($H \leq L$) peut être ramenée à 8 mètres.

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.

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres hormis contraintes techniques justifiées et bâtiments de faible emprise au sol.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur As :

L'emprise au sol ne dépassera pas 40% de l'unité foncière globale afin de préserver la vocation de la zone.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles : la hauteur maximum des constructions à usage agricole ne peut dépasser 12 mètres.

En sus dans le sous secteur As :

Pour les constructions à usage d'habitation : les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Un dépassement de cette hauteur peut être justifié pour des raisons fonctionnelles d'équipement public ou d'intérêt général tel que l'implantation d'éoliennes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

1-PRINCIPES GENERAUX :

POUR LES BATIMENTS A USAGE AGRICOLES :

Il sera privilégié de préférence des couleurs sombres recherchant l'harmonie avec les couleurs et matériaux traditionnelles des alentours.

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...) sont interdit.

S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants :

- les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants,
- ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Dans les deux cas, les nouveaux bâtiments devront contribuer à l'amélioration de l'intégration de

l'ensemble bâti.

S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :

- L'ambiance paysagère générale

- Le relief :

 - en évitant les installations en ligne de crête.

 - en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.

 - en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

2-DISPOSITIONS PARTICULIERES :

A-VOLUMETRIE :

Il est souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.

Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.

Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.

Les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie en utilisant les énergies renouvelables sont permis et encouragés à l'exception des éoliennes. L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée :

- a. sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte (on préférera implanter les panneaux sur sol dans la parcelle).

- b. Sauf si les dispositions techniques et les contraintes d'implantations le justifient, l'implantation des panneaux solaires se faisant par rapport à une orientation et non par rapport aux voies (pan de toiture orienté sud et implantation sur sol non pertinente).

D- CLOTURES :

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.

Les clôtures sur limites séparatives et à l'alignement ne pourront dépasser 2m de hauteur.

En cas de clôture végétale, on utilisera des essences locales.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS :

1- PRINCIPES GENERAUX

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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale : les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

Les nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des essences locales et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomères creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,...)
2. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
3. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

A-VOLUMETRIE :

La volumétrie principale sera de préférence de forme allongée, basse et répondant à l'aspect des constructions contigües.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence par rapport à la hauteur des bâtiments est l'accès à la parcelle.

Cas d'implantation sur un terrain en pente :

Le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau, - la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

B-OUVERTURES

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et respecter un rythme d'ouverture, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües.

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé. Elles doivent être de préférence situées au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures.

Les ouvertures de type « fenêtre de toit » sont interdite en façade sur rue visible de la voie publique.

C- TOITURES

Les toitures des constructions et des annexes doivent pas nuire à la cohérence de pentes, de couleurs des constructions contigües. On veillera à ce que les matériaux soient adaptés aux

constructions visibles sur le territoire. Les toitures seront de préférence de couleur rouge orangée, en tuiles ou similaire ou de teinte sombre.

L'emploi de matériaux de type tôle métallique ou d'aspect brillant est interdit. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

Les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie en utilisant les énergies renouvelables sont permis et encouragés. Le petit éolien est autorisé pour les particuliers.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée. On préférera toutefois que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie publique. On préférera alors les implanter sur sol, sauf si les dispositions techniques et les contraintes d'implantation ne proposent pas une alternative efficace (pan de toiture orienté sud et implantation sur sol non efficace (l'implantation des panneaux solaires se faisant par rapport à une orientation et non par rapport aux emprises publiques).

Constructions à usages d'habitation :

La pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise de préférence entre 30 ° et 45° par rapport à l'horizontale. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).

Constructions annexes :

Les pentes de toitures inférieures à 30 ° ou supérieure à 45 ° sont autorisées pour les annexes des constructions.

On veillera toutefois à ce que les toitures des extensions et annexes s'accordent avec les constructions principales à usage d'habitation.

D- CLOTURES

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Sont interdits :

- Les murs et les pleins,
- les clôtures pleines,
- les grillages soudés sans doublement de haies,
- les plaques béton.

Elles pourront être constituées, de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé d'une haie, comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures végétales seront composées de végétaux d'essences variées et locales.

Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra pas dépasser 0,6 mètres.

La hauteur des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne devra pas dépasser les 2 mètres.

Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de préférence vert foncé mat ou gris mat, ou de piquets en bois et câbles ou de châtaignier refendu, et seront placées de préférence à l'arrière d'une haie depuis la rue.

E -TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les enduits et les peintures de façade seront de préférence entre le blanc et le ton pierre et s'harmoniseront avec l'environnement immédiat et le paysage de la rue.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles, seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement. Ces modules doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales (composés de préférence d'essences locales telles que listées en annexe) et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les bardages bois seront posés de préférence à l'horizontal.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour la réalisation d'extension de type vérandas

F – ANNEXES

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

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé afin de reconstituer le réseau bocager de la zone. Les haies et arbres existants seront conservés au mieux et confortés dans le cas de dégradation.

Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères du fond de vallée bocagers de la Dordogne et des plateaux ouverts et leurs composantes du paysage : Maillage bocager (avec différents types de haie selon qu'elles sont taillées, vives ou intégrant éventuellement des arbres de haute tige), boisements (isolés ou déjà regroupés autour de bâtiments), arbre isolé, arbres alignés, vergers...

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales arbustives et/ou arborées d'essences locales (dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation),

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation. La perméabilité du sol ne doit pas être réduit.

Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douce de type tressage de saule.

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 de préférences d'essences locales.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Tout abattage est prohibé. Les aménagements

avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, qu'après déclaration dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. 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 à minima équivalent d'essences locales, rétablissant le maillage bocager, et localisées de manière à répondre à la même fonctionnalité en terme de lutte contre les ruissellements,
- c. 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 à minima équivalentes d'essences locales, rétablissant le maillage bocager et localisées de manière à répondre à la même fonctionnalité en terme de lutte contre les ruissellements.

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 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

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

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Un sous secteur Np représente le périmètre de captage.

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 dans le sous secteur Np :

Sont réglementés en référence à l'arrêté préfectoral du 4 mai 2005, les Installations, Ouvrages, Travaux, et Activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée :

- et notamment l'épandage d'engrais, de fumiers et de lisiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux tout en se référant au code des bonnes pratiques agricoles ;
- Toutes constructions et installations qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau, ainsi qu'à son écoulement et aux milieux aquatiques associés et devra prévoir les dispositions pour parer aux risques précités ;

Une expertise hydrogéologique pourra éventuellement être prescrite par l'Administration et sera alors effectuée par l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique aux frais du pétitionnaire.

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

1. 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 que les travaux hydrauliques.
2. La reconstruction après sinistre à l'identique.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

A - ACCES AUTOMOBILE

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

Aucune voie privée ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

B - VOIRIE

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

Les accès et voiries devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

A - 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.

B - 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 - Des techniques alternatives (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiés sous réserve des contraintes de site.

3- 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.

C - EAUX USEES

1 - 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 unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être adaptés aux caractéristiques du terrain.

3 - Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être conçus de manière à être raccordés.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, les cours d'eau, etc ... est interdite.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins jusqu'à 10 m par rapport à l'alignement des voies.

Par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions autorisées à l'article 2 se réalise avec une marge d'isolement.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un 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 la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N 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 N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et installations existantes additionnées aux possibles extensions et annexes mesurées autorisées à l'article N2, ne dépassera pas 20 % de la surface de l'unité foncière, afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles.

La constructibilité se veut limitée dans les secteurs susceptibles d'être concernées par des inondations (données ZIC DDTM) où est apposée une trame spécifique :

- L'emprise au sol de tous les types d'occupation autorisés à l'article 2, ne dépassera pas 10% de l'unité foncière globale.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations autorisées à l'article N2 ne doit pas excéder la hauteur de deux niveaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone et si l'intégration paysagère est respectée.

La constructibilité se veut limitée dans les secteurs susceptibles d'être concernées par des inondations (données ZIC DDTM) où est apposée une trame spécifique :

- le premier niveau de plancher de tous les types d'occupation autorisés à l'article 2, devra être situé à + de 0,50 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions admises à l'article 2 doit respecter la protection des sites et des paysages : respecter une simplicité d'aspect et de volume adapté à l'environnement immédiat.

Les murs et les pleins sont interdits en clôture de pâture, ainsi que les grillages soudés et les plaques béton. On préférera des clôtures de piquets en bois et câbles ou de châtaignier refendu.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé afin de reconstituer le réseau bocager de la zone. Les haies et arbres existants seront conservés au mieux et confortés dans le cas de dégradation.

Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères du fond de vallée bocagers de la Dordogne et des plateaux ouverts et leurs composantes du paysage : Maillage bocager (avec différents types de haie selon qu'elles sont taillées, vives ou intégrant éventuellement des arbres

de haute tige), boisements (isolés ou déjà regroupés autour de bâtiments), arbre isolé, arbres alignés, vergers...

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales arbustives et/ou arborées d'essences locales (dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation),

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation. La perméabilité du sol ne doit pas être réduit.

Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douce de type tressage de saule.

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 de préférences d'essences locales.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Tout abattage est prohibé. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, qu'après déclaration dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. 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 à minima équivalent d'essences locales, rétablissant le maillage bocager, et localisées de manière à répondre à la même fonctionnalité en terme de lutte contre les ruissellements,
- c. 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 à minima équivalentes d'essences locales, rétablissant le maillage bocager et localisées de manière à répondre à la même fonctionnalité en terme de lutte contre les ruissellements.

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

Les dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme s'applique aux EBC repérés sur le plan de zonage : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

**TITRE VI : LEXIQUE ET
ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A
CERTAINS ARTICLES**

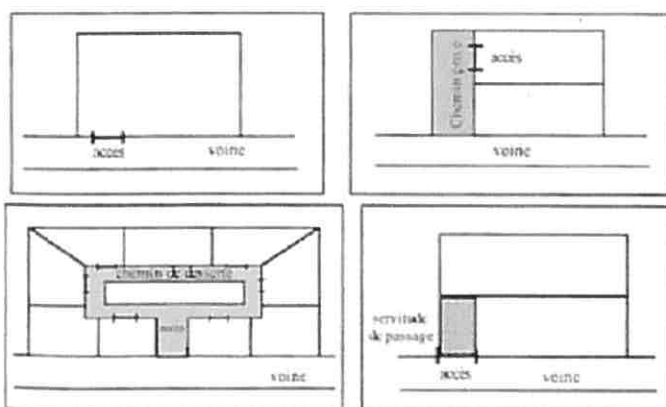
CHAPITRE 1- LEXIQUE

- Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe :

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

- Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Chien assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.



lucarne retroussée ;
c'est aussi le vrai
"chien assis"

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

- Emprise publique :

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres au dessus du sol naturel avant travaux.

Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le

public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

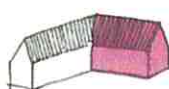
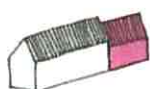
- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extensions



Aménagement des combles.



- Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de pantage des eaux pluviales.

- Front à rue :

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale :

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- SHOB

SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

- SHON :

SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

- Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie :

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

CHAPITRE 2 ILLUSTRATIONS DES CERTAINS ARTICLES

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour les zones urbaines :

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie publique ou privée de desserte ;
2. Avec un recul d'au moins 10 mètres et jusqu'à 25 mètres.
3. soit avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës et jusqu'à 25 mètres ;

Il s'agit de conserver le paysage de la rue.

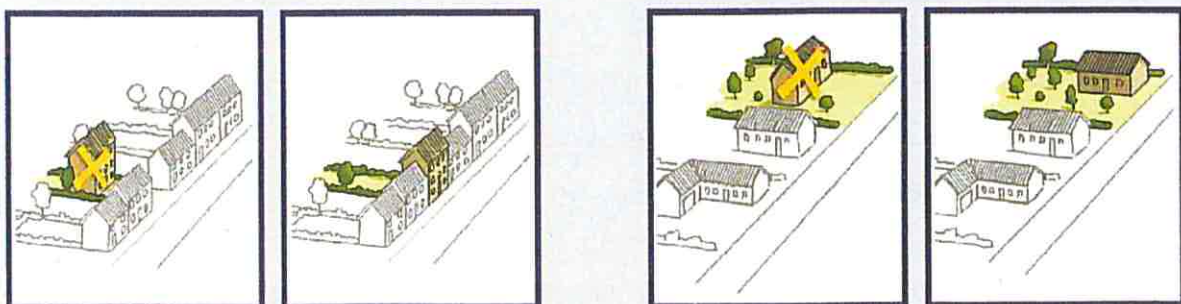
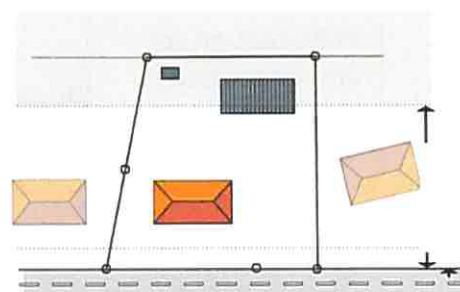
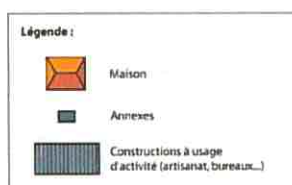
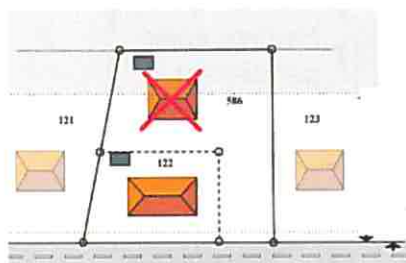
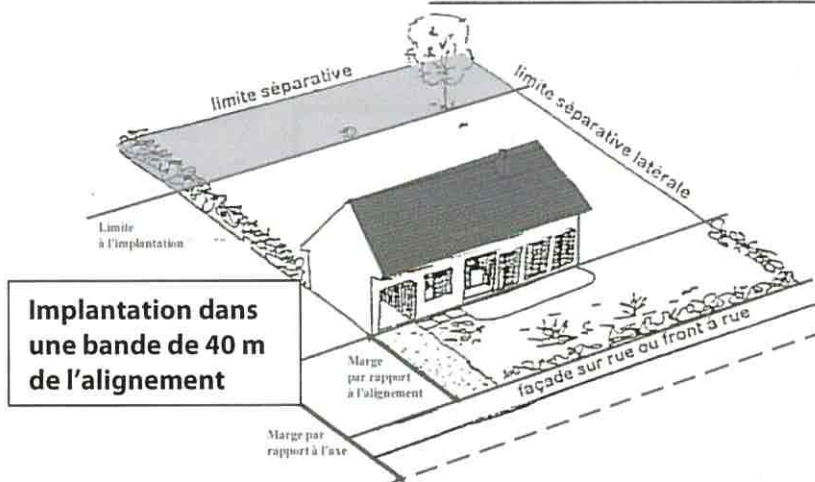
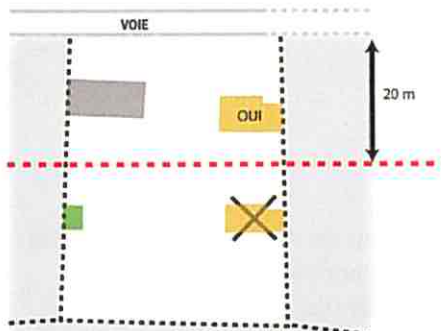


Schéma source : ENRx

L'ensemble des constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40 mètres mesurées à partir de l'alignement.
Ce afin d'éviter les second rangs.



Zone d'implantation par rapport aux limites séparatives



Il est également possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs. Ces dispositions ne

s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants, réalisées dans le prolongement de ceux-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions, garages et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

Extensions



ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A l'alignement, l'implantation sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

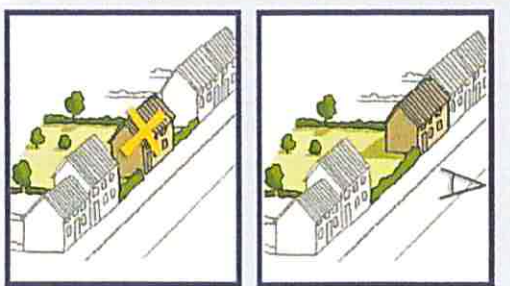
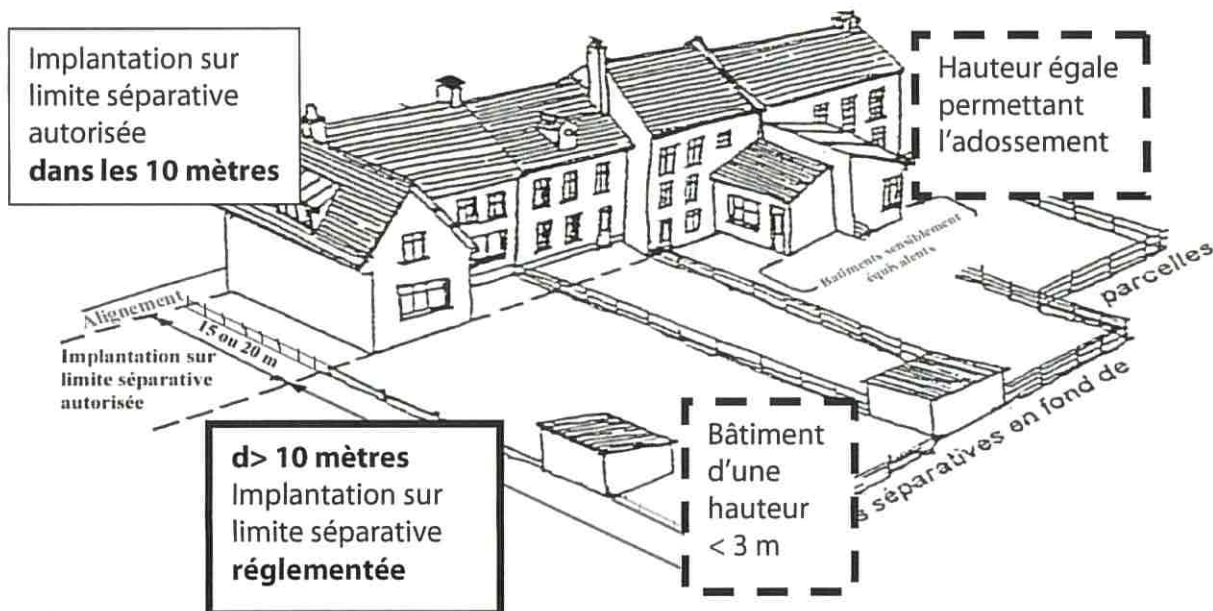


Schéma source : ENRx

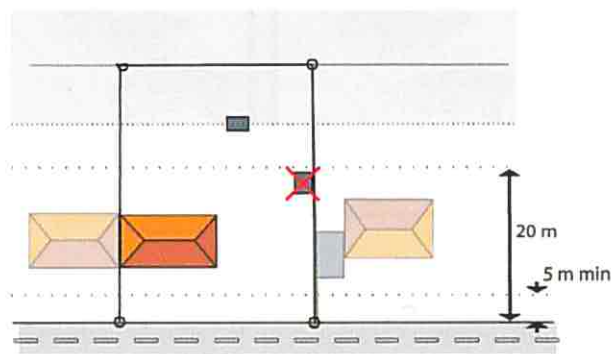
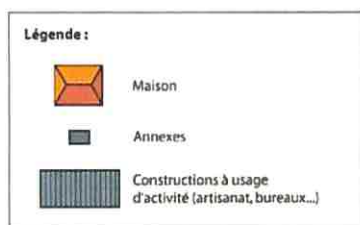
- Dans une bande maximale de 10 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous condition des règles du code civile (sur les ouvertures) mais non obligatoire.
- Au-delà d'une bande de 10 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :



- 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,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

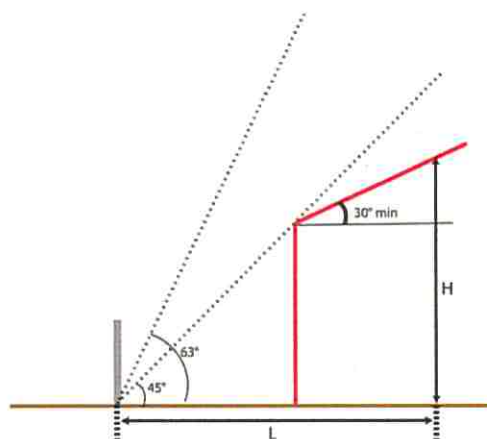
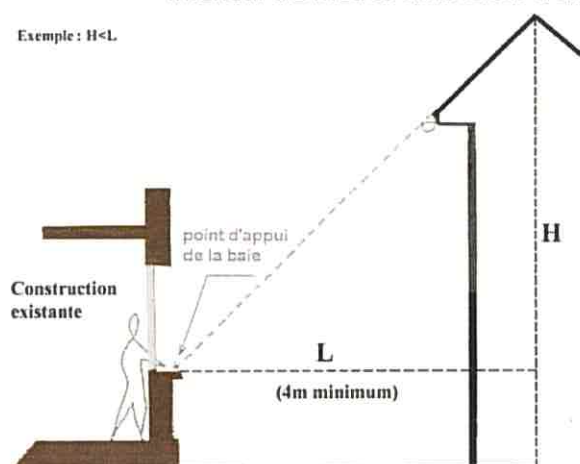
Cette disposition est destinée à éviter la densité de construction importante en fonds de parcelle.

Par ailleurs, l'implantation sur limite séparative est toujours conditionnée par l'absence de vue sur le terrain voisin auquel cas les articles 682 et suivant du code civil s'appliquent (servitudes de vue).



- De plus, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas sur ces limites doit être telle que :
la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans que cette distance soit :
 - inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies,
 - inférieur à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Exemple : $H < L$

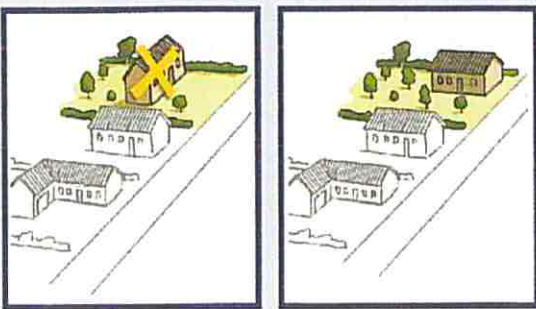


La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

A-VOLUMETRIE :

La volumétrie principale sera de forme allongée, basse et répondant à l'aspect des constructions contigües.



Source : ENRx

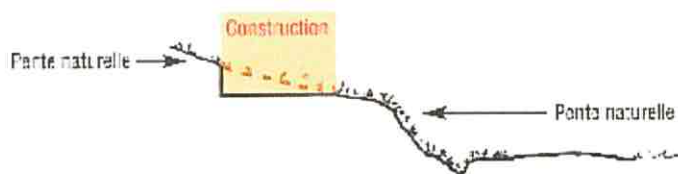
Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Extensions

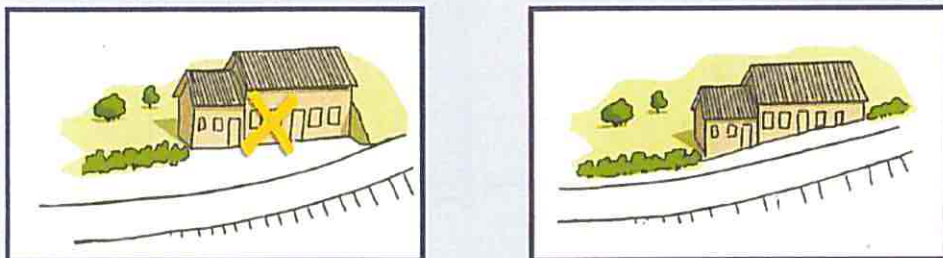
Aménagement des combles.



Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel.



Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys



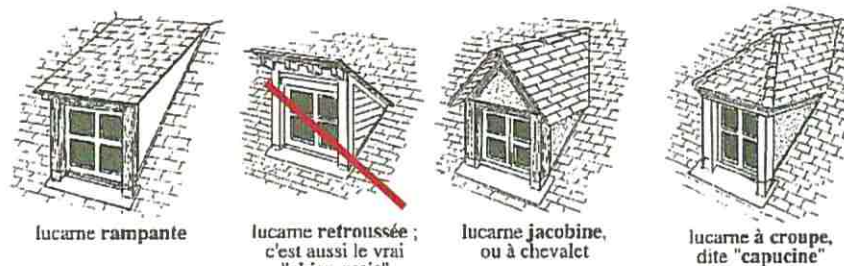
Source : Enrx

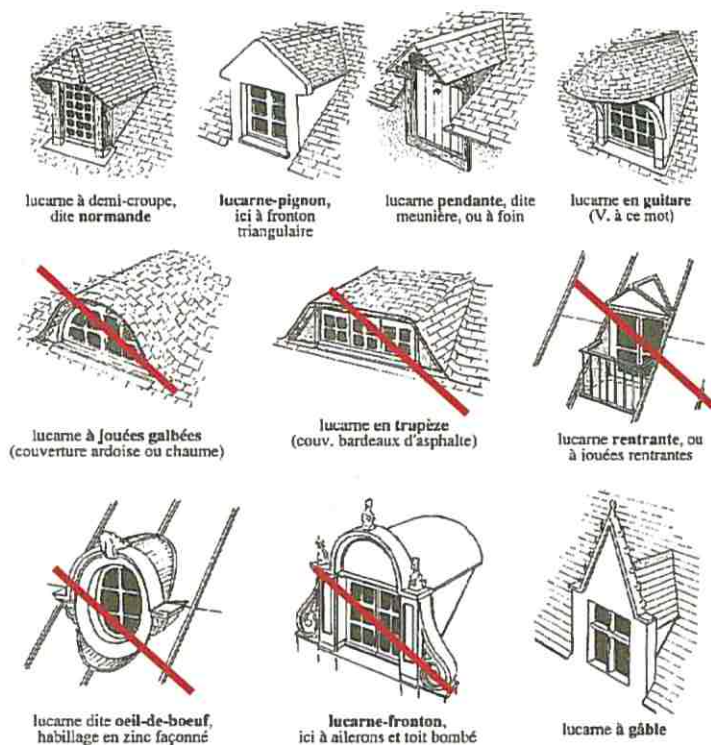
B-OUVERTURES

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé. Elles doivent être de préférence situées au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures. Elles répondront aux ouvertures visibles sur le territoire.

Les lucarnes sont recommandées et les fenêtres de toit sont interdites lorsqu'elles sont visibles de la voie publique.

Ci-dessous les lucarnes non désirées sur le territoire de Maresville :



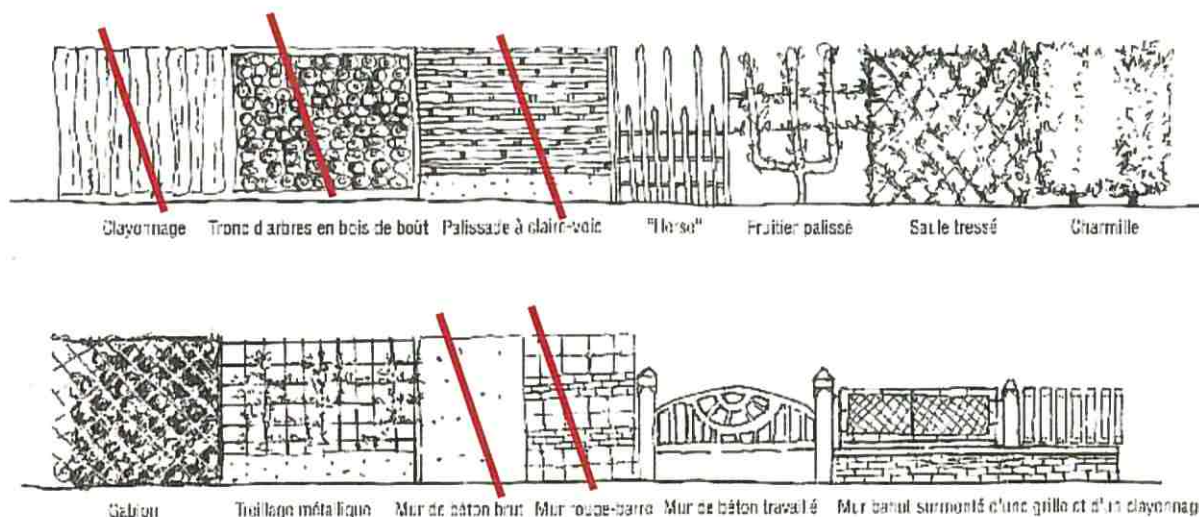


Source : le Petit Dicobat

D- CLOTURES

Sont interdits :

- Les murs et les pleins,
- les clôtures pleines,
- les grillages soudés non doublés s'une haie,
- les plaques béton.



Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

- Elles pourront être constituées, de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé d'une haie, comportant ou non un mur bahut.

Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra pas dépasser 0,6 mètres.

- Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de préférence vert foncé mat ou gris mat, de piquets en bois et câbles ou de châtaignier refendu, et seront placées à l'arrière d'une haie depuis la rue.



Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

- les clôtures végétales seront composées de végétaux, de préférence d'essences variées et locales (voir liste en annexe).



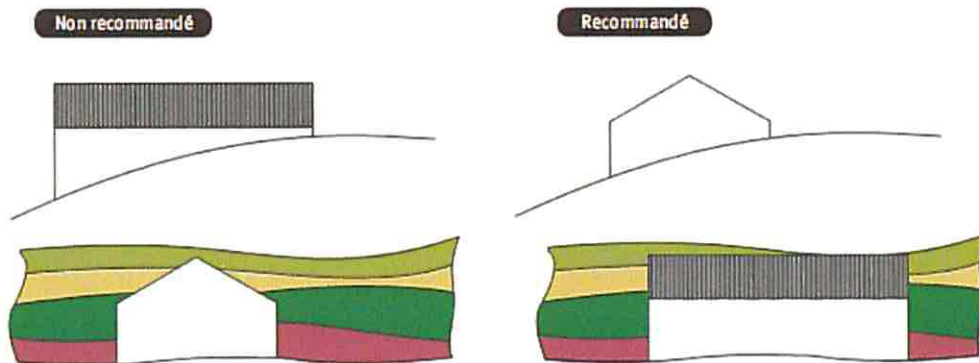
Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

- la hauteur des clôtures sur rue ne pourra dépasser les 2 mètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres.

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :

S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :

- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)
- Le relief
 - en évitant les installations en ligne de crête.
 - en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.
 - en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).



Source : Vers de nouveaux bâtiments agricoles pays des moulins de Flandres.

Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.

Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes.

Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

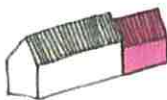
ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux. Le dernier niveau devant de préférence s'inscrire dans des combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

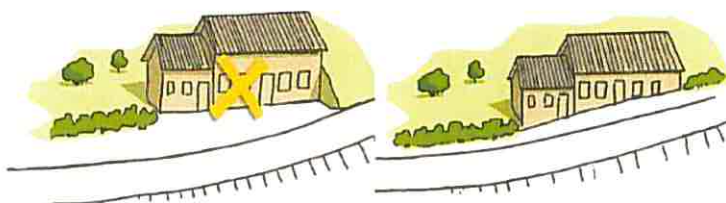
Aménagement des combles.



Extensions



Un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente.



Source : ENRX

Cas d'implantation sur un terrain en pente :

- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES LOCALES

ARBRES

Aulne glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Bouleau pubescent	(<i>Betula pubescens</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Erable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
Frêne commun	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Peuplier grisard	(<i>Populus canescens</i>)
Peuplier tremble	(<i>Populus tremula</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Pommier sauvage	(<i>Malus sylvestris</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba vittelina</i>)
Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)
Sorbier des oiseleurs	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers Variétés
Cerisiers Régionales
Pruniers

Voir Centre Régional de
Ressources Génétiques
03.20.67.03.51

ARBUSTES

Ajonc d'Europe	(<i>Ulex europaeus</i>)
Aubépines	(<i>Crataegus monogyna et laevigata</i>)
Argousier	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Bourdain	(<i>Frangula alnus</i>)
Cornouiller mâle	(<i>Cornus mas</i>)
Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Lyciet °	(<i>Lycium barbarum</i>)
Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Prunellier °	(<i>Prunus spinosa</i>)
Saule cendré	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault	(<i>Salix caprea</i>)
Sureau noir	(<i>Sambucus nigra</i>)
Troène commun	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne mancienne	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Chèvrefeuille	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Forsythia	(<i>Forsythia x intermedia</i>)
Genêt à balais	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Groseillier sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
If	(<i>Taxus baccata</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)
Symphorine blanche	(<i>Symphoricarpos albus</i>)

Arbres et arbustes pour bord de mer

Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées

° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)

Remarque :

Ces essences apparaissent de manière spontanée.

Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à appeler le Parc Naturel Régional au 03.21.87.90.90