

Département de la Dordogne



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-LEON-SUR-L'ISLE

Dossier de Modification Simplifiée n°2

Pièce n°3

Règlement de la zone N modifié

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU PLU	28/01/2009		18/12/2014
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	24/03/2016		06/10/2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	26/09/2019		05/03/2020

Le règlement écrit de la zone N du

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Léon-sur-l'Isle

est modifié comme suit (partie modifiée en bleu et soulignée) :

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone à caractère naturel à protéger en raison soit de la qualité des milieux naturels et boisés, des hameaux anciens et paysages ruraux et de leur intérêt, notamment au point de vue patrimonial, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit des risques naturels majeurs qu'ils subissent.

Cette zone couvre :

- La rivière L'Isle, ses berges et champs d'expansion des crues et ses affluents et leurs ripisilves,
- Les deux vastes massifs forestiers au Nord et au Sud qui composent l'écrin végétal de la commune et dans lesquels se trouvent du bâti d'habitat dispersé
- Une forêt soumise au régime forestier « Forêt de Beauséjour » gérée par l'ONF, classée en EBC (Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer),
- Une zone boisée « La Charlie » située au Nord de la RD2 et de gare ferroviaire,
- La zone d'infrastructure autoroutière A89, ses abords et ses bassins de rétention des eaux pluviales,
- De nombreux (14) hameaux constitués autour des noyaux anciens, situés sur les plateaux boisés au Nord et au Sud.

La zone N dispose de secteurs formant périmètre délimitant des espaces naturels protégés, non bâtis, non équipés :

1. Secteur **Nn** : zone naturelle dite « stricte », de la rivière L'Isle et ses affluents, de zones humides de la partie communale de la zone Natura 2000 dénommée « FR 72000661 Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » + corridors écologiques (affluents de l'Isle dont Les Pelous et la Civade) + combes de Grasse au Sud + combe au Nord en limite communale avec St Astier, non comprises les zones artificialisées. Ce secteur recouvre en partie la zone rouge de la zone inondable inscrite au Plan de prévention du risque Inondation

La zone N dispose de plusieurs secteurs formant périmètre délimitant des espaces bâtis dispersés, peu équipés, très peu denses ou constitués en hameaux éloignés des parties agglomérées de la commune :

2. Secteur **Ni** : secteur naturel en zone inondable

Lieu-dit : Les Meuniers

3. Secteur **Nh/Nhi** : zone bâtie de hameaux existants constitués autour de noyaux anciens et comprenant des dents creuses pouvant être constructibles (Nhi en zone inondable classée en zone bleue du PPRI)

Lieux-dits en Nh : Mithoque, Les Cardayres, Grassat, la Croix Peyre, Guibaudie, Saumonie, Les Auzelloux, Guillassou, Maison Neuve, Angunand, Puypinsou, La Valade, La Guéridonne.

Lieu-dit en Nhi : Le Moulin Brulé

4. Secteur **Nhd** : destinée à gérer les micro-zones d'habitat existant, dispersé en zone naturelle

Lieux-dits en Nhd : Grassat, La Croix Peyre, Saumonie, Au Bourdail, Les Auzelloux, Au Fougeau, Combe de Grasse, Les Bureloux

5. Secteur **Ng** : destinée à la résorption d'habitat précaire existant situé le long de la RD3 Route de Neuvic
6. Secteur **Ni / Nli** : destinée aux activités de loisirs et sportives et hébergement de plein air : installations sportives, camping-caravaning, Parc résidentiel de loisirs (PRL), habitations légères de loisirs, cabanes perchées, yourte, aire naturelle de camping, aire de camping-car... dont une partie se trouve en zone inondable, classée en zone bleue du PPRI.
Lieux-dits en Ni : La Charlie (les 4 Chemins), La Guéridonne
Lieux-dits en Nli : La Forêt (berge en rive droite de l'Isle), Bourg Ouest
7. Secteur **Nt** : destinée aux activités d'hébergement hôtelier avec activités de loisirs et sportives
Lieu-dit en Nt : Beauséjour (Château, Stade municipal et abords)
8. Secteur **Nsi** : destinée aux ouvrages de traitement des eaux usées : station d'épuration existante et ses extensions, située en zone inondable classée en zone rouge du PPRI.
9. Secteur **Nr** : destinée aux ouvrages autoroutiers de l'A89, ses abords et bassins de rétention d'eaux pluviales, nécessaires à son fonctionnement et à son entretien.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421.2, R 421-12 et L 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, exhaussements et affouillements du sol ont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.19 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-26, R421-27, R421-28 du code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'Article A2 ainsi que les changements de destination autres que ceux visés à l'Article A2.

En secteur Nn sont également interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières stipulées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones N, sont admises sous condition de respecter le milieu naturel, et notamment les cours d'eau et les milieux humides :

- les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation sylvicole ou agricole, autres qu'à usage d'habitation ;
- Les constructions et installations d'ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels ;
- L'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- La construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche
- La construction de piscine dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.
- Les changements de destination des bâtiments désignés ci-après dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) et à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Lieu-dit	Références cadastrales
La Cime de Brandissa	AN 165, 166
La Feuillade	BD 279

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en ruine, sous réserve que les réseaux publics le permettent et du PPRI en vigueur

Toutes les constructions et installations sont admises sous conditions de présenter toutes les garanties nécessaires en matière de lutte contre l'incendie et de protection vis-à-vis des feux de forêt.

Sont autorisés sous conditions particulières :

En Ni : (en zone inondable) : les constructions et les extensions des constructions existantes devront être compatibles avec le caractère inondable de la zone et être conformes au PPRI

En Nh : il est admis [les changements de destination des constructions existantes à destination d'habitation, y compris les gîtes et chambres d'hôtes](#), les nouvelles constructions à usage d'habitation, extensions et leurs annexes (garages et abris), piscines. En zone Nhi (zone inondable), les changements de destination devront être compatibles avec le caractère inondable conforme au PPRI.

En Nhd, il est admis seulement :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, inférieures à 60 m° de surface de plancher créée supplémentaire, sans création de logement supplémentaire avec possibilité de changement de destination,
- les annexes à l'habitation inférieures à 40 m° de surface de plancher sous réserve que les réseaux publics le permettent et piscines.

En Ng, il est admis seulement : des constructions neuves à usage d'habitation, inférieures à 40 m° de surface de plancher, les annexes à l'habitation et piscines et le stationnement de caravanes, sans possibilité de changement de destination.

En NI : il est admis seulement :

- les installations, équipements et constructions liées aux activités sportives, de plein air, de loisirs, accueil touristique, accueil médical et social,
- les terrains de camping-caravanage, hébergement de plein air
- Les aires naturelles de camping
- les constructions de type cabanes perchées, yourte, tipi. ...
- les habitations légères de loisirs au sein de Parc résidentiel de loisirs (PRL), les équipements nécessaires aux aires de camping-car...
- les constructions légères et installations nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site

En Nli (en zone inondable) : les constructions et les extensions des constructions existantes devront être compatibles avec le caractère inondable de la zone et être conformes au PPRI en vigueur.

En Nt, il est admis seulement :

- les installations, équipements et constructions liées aux activités d'hébergement hôtelier, accueil touristique, accueil médical et social,
- les installations et équipements sportifs et de loisirs
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations présentes sur le site,
- les bâtiments annexes aux constructions citées ci-dessus, tels que garages, abris...

En Nsi, il est admis seulement : les constructions, installations et équipements liés et directement nécessaires aux traitements des eaux usées et à l'extension de la station d'épuration existante et d'équipements associés compatibles avec le caractère inondable de la zone (zone rouge du PPRI) et conformes au PPRI en vigueur.

En Nr, il est admis seulement : les installations, équipements et constructions liées aux ouvrages d'infrastructure autoroutières de l'A89, ses abords et bassins de rétention d'eaux pluviales, nécessaires à son fonctionnement et à son entretien.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public. L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m pour desservir une ou deux habitations.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de **6.00** mètres pour une emprise totale de **10.00** mètres et disposera d'au moins un trottoir ou une piste ou une bande cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales avec une structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

Dans le cas où les voies communes créées ne seront jamais incluses dans la voirie publique, elles doivent répondre aux conditions suivantes :

- emprise minimale : 8 00 mètres
- et largeur minimale de chaussée : 5.00 mètres.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de six constructions.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Toute voirie doit s'intégrer au site et en respecter le caractère.

En secteur NI/Nli et Nt : toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra minimum de 10.00 mètres, disposera d'au moins un trottoir en revêtement perméable et d'une piste ou bande cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.1 du PLU).

Electricité

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement,...) doivent être intégrés à leur environnement proche.

Assainissement - eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonomes devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

En cas de réalisation de l'assainissement collectif, les constructions devront obligatoirement être branchées.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 31.l.s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

En secteur N_{hi}, N_{li}, N_{si}, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m² sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une SEULE habitation unifamiliale dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

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

Dans tous les secteurs N :

- 100 mètres de l'axe de l'A 89 (Transeuropéenne) classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation,
- 75 mètres de l'axe de la RD 6089 classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation, conformément à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
- 25 mètres de l'axe des RD 6089 pour les autres destinations
- 15 mètres à l'alignement pour les autres voies existantes ou à créer, excepté en N_h, recul de 0 à 5.00 m à partir de l'alignement en fonction des bâtiments riverains existants.

Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement. De même, cette règle ne s'applique pas aux annexes.

En secteur N_h, les constructions neuves ou extensions des constructions existantes seront implantées à l'alignement ou avec un retrait de 0.00 à 5.00 mètres maximum par rapport à la voie et emprise publiques ou privées sauf s'il existe, de par les caractéristiques géomorphologiques du terrain, une contrainte technique pour l'implantation du dispositif d'assainissement non collectif.

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

Les constructions ou extensions, dans tous les secteurs N à l'exception du secteur N_h, seront implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de **4,00** m des limites séparatives.

Un recul de 20,00 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

Aucune construction n'est autorisée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux. Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5,00 m de l'axe de cet écoulement. Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles. Les annexes séparées des constructions principales doivent être implantées à 4,00 mètres d'une limite séparative. En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10,00 mètres. Un recul du bassin de 4,00 mètres minimum des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'implantation de piscines.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout, avec un minimum de 4.00 mètres. Cette règle s'applique dans le cas de l'implantation d'une piscine.

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N (hors secteurs) :

- l'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m² ;
- l'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.
- pour les secteurs Nh : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 50% de l'entité foncière.
- pour les secteurs Nhi : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 30% de la superficie de la partie du terrain située en zone inondable bleue du PPRI.
- pour les secteurs Nt, NI l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'entité foncière
- pour le secteur Nli :
 - l'emprise au sol des extensions des bâtiments existants (hors bâtiments agricoles, et activités artisanale, industrielle ou commerciale) ne pourra pas excéder 25m² sans possibilité de créer un logement, la construction d'annexes (garages, abris...) aux habitations existantes : 25m² maximum ;
 - l'emprise au sol des extensions des bâtiments existants (hors bâtiments agricoles, et activités artisanale, industrielle ou commerciale) ne pourra pas excéder 25m² sans possibilité de créer un logement.

- pour le secteur Nhd l'emprise au sol des extensions des constructions existantes ne pourra pas excéder 60 m² de surface de plancher créée, sans création de logement supplémentaire.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6.00 mètres à l'égout du toit, y compris pour les secteurs **Nh/Nhi, Nhd, Nli, Nr, Nsi**.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 8.00 mètres au faîtage.

Excepté :

- pour les secteurs Nt et NI : la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9,00 mètres à l'égout du toit avec un maximum de 11,00 mètres au faîtage.
- pour les secteurs Ng : la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit avec un maximum de 5,00 mètres au faîtage.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les toitures et les façades sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures :

Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Les faîtages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux voies ou aux constructions voisines.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays :

- tuiles canal ou romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110%

Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que pour les réfections ou les extensions de constructions existantes dont la couverture était en ardoise ou bien dans le cas d'édicules, tourelles, pigeonniers dont les impératifs techniques nécessitent l'emploi de l'ardoise.

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'acole sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Façades :

Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Les matériaux à utiliser seront préférentiellement : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.

L'utilisation des lasures de teinte bois naturel est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou pour des travaux d'économies d'énergies.

Annexes :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Pour les annexes de moins de 10 m², il est autorisé une couverture de type différent.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans cas de construction de serre.

Clôtures :

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L. 421.2 du code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 mètres enduit, teinté ou peint sur toute sa surface
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1.60 mètres.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,60 mètre de hauteur,
- Haies vives et champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les matériaux de construction non prévus pour rester sobre devront être peints ou enduits d'une couleur claire.

En zone inondable Ni, Nli Nhi et Nsi, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur totale de 1,20 mètres, seront à structure aérée, le muret sera limité à une hauteur de 0.40 m.

Seuil de construction :

En secteur Nhi, Nli, Nsi, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».

En dessous de cette cote, ne sont admis que les parkings ou garages pour véhicules.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades, Les éléments de menuiserie et serrurerie.

Construction neuve

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

Il devra aboutir à une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, et doit être aménagé le plus discrètement possible.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les habitations (tous types) : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée sur l'entité foncière),
- En Nt : pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre
- En NI : pour l'hébergement de plein air : une place de stationnement par emplacement
- Pour tous les autres usages : une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE N 13 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes ainsi que les haies arbustives et talutages qui accompagnent les voies, les frondaisons des cours d'eau, devront impérativement être maintenus.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 50 m² de surface de plancher construite ou de surface imperméabilisée ou de surface de stationnement de véhicules quel que soit le matériau de revêtement utilisé.

Les constructions autorisées doivent être rendues invisibles du domaine public par la réalisation de masques végétaux adéquats, constitués de haies champêtres comprenant exclusivement des essences locales, notamment :

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- Arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Saute blanc et marsault, Bouleau blanc, Pin maritime.
- Arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Eglantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Pour les annexes implantées en recul des limites séparatives, la limite séparative en aplomb de l'annexe devra être plantée d'arbustes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions autorisées en zone N,

Excepté :

- pour le secteur Nhd : le COS est fixé à 0,10,
- pour le secteur Nt : le COS est fixé à 0,50,
- pour le secteur Nh : le COS est fixé à 1.