

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones naturelles, agricoles et à urbaniser

ZONE N

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone N correspond aux secteurs naturels, plusieurs sous-secteurs sont définis :

- *Na pour les secteurs d'abris pour animaux*
- *Nc pour les secteurs couverts par des carrières*
- *Ne pour les secteurs accueillant des équipements*
- *Nh pour des secteurs d'habitat existant*
- *Nj pour des secteurs de jardins, cimetières*
- *Nl pour des secteurs de loisirs*
- *Nm pour des secteurs aéronautique ou militaire*
- *Np pour des secteurs protégés au titre du patrimoine et de l'archéologie*
- *Nt pour des secteurs naturels le long des infrastructures*
- *Nx pour des secteurs d'activités existantes*

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

17.4. Déchets

Tout projet de construction devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'un emplacement destiné à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local ou cet emplacement devront être dimensionnés en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être masqués par la clôture ou une haie.

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article N 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

2. Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

2.2. En sous-secteur Na, un abri pour animaux (non lié à une exploitation agricole) par terrain si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'abri est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
- cet abri est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site.

2.3. L'ouverture et l'exploitation des carrières sont autorisées en sous-secteur Nc, les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, y sont donc autorisés.

2.4. Les cimetières et les installations de types serres et tunnels, les abris de jardins sont autorisés en sous-secteur Nj, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage.

2.5. Sur les sous-secteurs Nh et Np, les extensions des locaux existants sont autorisées avec une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLUi. Les piscines particulières sont également autorisées. Le changement de destination des constructions existantes est permis si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- le projet a pour destination le loisir, l'hébergement hôtelier, touristique, un service public ou d'intérêt collectif ou l'habitation dès lors que celle-ci est destinée au gardiennage
- le projet a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine de qualité
- le projet ne crée pas de logement supplémentaire à l'exception du logement de gardiennage

2.6. Les annexes sont limitées à deux par parcelle en sous-secteur Nh et Np.

2.7. En sous-secteur NI :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement de loisirs (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.) ainsi que leurs changements de destination ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à une activité de restauration ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et qu'elles s'implantent à moins de 100 m des constructions

existantes. Pour des raisons de préservation de composantes végétales, de prise en compte des risques, d'impossibilité technique, etc. une implantation au-delà est autorisée.

2.8. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, sont autorisés en sous-secteurs NI et Nm.

2.9. Les entrepôts sont autorisés en sous-secteur Nx

2.10. Les constructions ou installations à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics en zone Ne

2.11. Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.

2.12. En secteur de risque éboulement, la construction est limitée à une extension mesurée de 30 % d'emprise au sol non située entre la construction existante et la falaise pour ne pas aggraver le risque aux personnes et ne doit pas constituer un logement supplémentaire.

2.13. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.

2.14. Les stations de téléphonie mobile ou de télécommunication existantes au moment de l'approbation du PLU peuvent faire l'objet de modification et d'évolution technologique sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

2.15. Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, infrastructures de transport en commun, ouvrages hydrauliques privés ou publics nécessaires à la gestion des eaux pluviales, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours, les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.

2.16. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination ne sera autorisé qu'à la seule condition que la présence du risque soit écartée.

3. Article N 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

4. Article N 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

4.1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

4.2. Règle

Dans la zone N stricte et les sous-secteurs Na et Nj, toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 5 mètres.

Dans le sous-secteur Nm les constructions doivent être implantées en retrait en fonction de la nature des voies.

- le long d'une voie communale - retrait minimum de 5 mètres, maximum de 10 mètres
- le long d'une route départementale – retrait minimum de 20 mètres,
- le long d'une route nationale – retrait minimum de 50 mètres.

Dans les sous-secteurs Nc et Nt, l'implantation n'est pas réglementée.

Dans les sous-secteurs Nh, Np et Nx les nouvelles constructions doivent s'implanter dans le prolongement de l'existant, à l'exclusion des annexes, avec un retrait de 5 mètres.

Dans les sous-secteurs Ne et Ni, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 mètres.

4.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

5. Article N 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle :

5.1. Dans le sous-secteur Na toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 5 mètres.

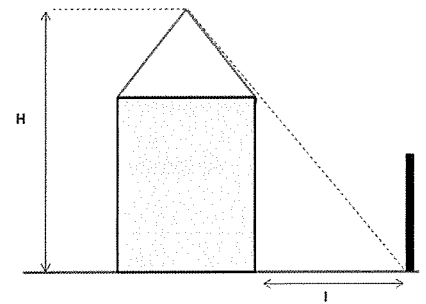
5.2. Dans le sous-secteur Nm les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en retrait. En cas de retrait celui-ci est supérieur à la moitié de la hauteur du

bâtiment avec un minimum de 5 mètres. ($L > H/2 > 5m$). De plus en limite de zone U, le retrait doit être supérieur à 10 mètres.

5.3. Dans les sous-secteurs Nc et Nt, l'implantation n'est pas réglementée.

5.4. Dans les sous-secteurs Nh, Np et Nx les nouvelles constructions doivent s'implanter dans le prolongement de l'existant soit en limites de propriétés soit avec un retrait de 5 mètres.

5.5. Dans les sous-secteurs Ne et NI, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 mètres.



6. Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans les sous-secteurs Nh et Np, les annexes ne peuvent être implantées à plus de 20 mètres du bâtiment principal.

7. Article N 7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière dans les sous-secteurs, Nc, Ne, NI, Nt et Nx.

Sur le sous-secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

Sur les sous-secteurs Nm l'emprise au sol est limitée à 5% de l'unité foncière.

Sur le sous-secteur Nh les nouvelles constructions ne peuvent conduire à une augmentation de l'emprise existante au moment de l'approbation du PLUi supérieure à 30%.

Sur les sous-secteurs Nh et Np, l'emprise au sol cumulée de toutes les annexes ne peut excéder 70 m² et les piscines sont limitées à une surface de 50 m² de plan d'eau.

Sur le sous-secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 10 m² par unité cultivée ; l'emprise au sol d'un local technique est limitée à 40 m² à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur ;

8. Article N 8 : Hauteur des constructions

8.1. Règle

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond.

Sur les sous-secteurs Na et Nt, le plafond est fixé à 3,50 mètres

Sur les sous-secteurs Ne et Nm, le plafond n'est pas réglementé.

Sur les sous-secteurs Nh, Np et Nx, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes au moment de l'approbation du PLUI. Par ailleurs, les annexes ne peuvent dépasser 4 mètres de haut.

Sur le sous-secteur Nj, le plafond est fixé à 2,50 mètres

Sur le sous-secteur Ni, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres de hauteur pour les implantations dans les arbres et à 8 mètres pour les locaux situés au sol

8.2. Dispositions particulières

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

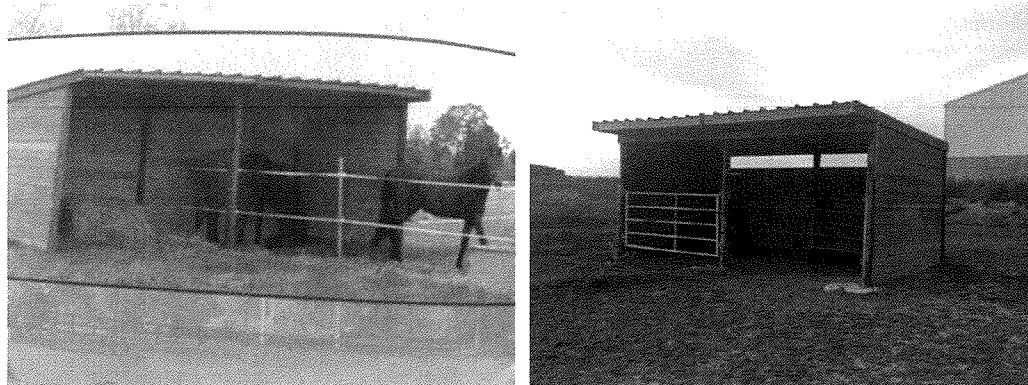
La hauteur totale en zone Nh est limitée à 6 mètres au-dessus de la cote de référence dans le cas d'une surélévation ne produisant pas de nouvelle unité de logement.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernés par la limitation de hauteur.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

9. Article N 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Exemples d'abris pour animaux à réaliser dans le sous-secteur Na :



9.1. Dispositions générales

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

9.2. Toitures

Forme et couverture

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures deux pentes, avec une pente minimale de 35° seront privilégiées, les toitures terrasses sont cependant autorisées si elles s'inscrivent dans un projet harmonieux.

Traitement de la couverture.

Les toitures terrasses et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

Sur le sous-secteur Na, sont interdits les bacs acier, couleur acier et les tôles ondulées.

Sur l'ensemble des sous-secteurs Nh et Np, pour les toitures en pente ne sont autorisées que la tuile mécanique, l'ardoise, le chaume et la tuile plate sauf pour les abris de jardins

9.3. Façades

Aspect

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Matériaux

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Sur le sous-secteur Na, les façades doivent être traitées en bois.

Eléments techniques

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

9.4. Clôtures

En secteur de risque inondation (PPRI), elles doivent être exclusivement composées de haies vives ou de grillage à maille large souple, d'une maille minimale de 10 cm, sans mur de soubassement et limitées à une hauteur de 2 mètres.

En limite des zones boisées, les clôtures ne peuvent excéder 1,40 m de haut.

En sous-secteur Nh et Np :

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.

Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre, bauge, moellon... existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine pour les éléments repérés au titre du patrimoine et à l'alignement des emprises publiques.

Les murs de clôture (pleins ou bahuts) doivent être chapeautés et enduits dans leur totalité.

En limite séparative, les clôtures sont limitées à une hauteur de 2 mètres et constituées de la manière suivante:

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut, limité à 80 cm de hauteur, ou non.
- Les haies vives seules.
- Les murs pleins, panneaux bois, panneaux composites

Si la limite séparative coïncide avec la limite d'une zone A, l'implantation d'une haie est obligatoire, en complément ou pas d'une clôture minérale.

Les clôtures sur voies ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres pour des clôtures à claire-voie et 1,60 mètres pour des murs ou clôtures pleines - mesure prise à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir et constituées de la manière suivante :

- mur plein,
 - mur bahut de 80 cm de haut maximum et surmonté de grille de type barreaudage métallique peint, en aluminium ou PVC,
 - clôture à claire-voie ou un grillage en maille rigide.
- Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

10. Article N 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiées au plan de zonage. Ces constructions sont protégées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent document qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions de l'annexe 4 du présent règlement.

10.1. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.

10.2. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.

10.3. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

10.4. Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

11. Article N 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1. Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

11.2. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

11.3. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Eléments de paysage protégés

Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

12. Article N 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

12.1. Principe général

Sur l'ensemble de la zone la préservation, la confortation de la couverture végétale est un objectif majeur.

12.2. Obligations de végétalisation

Surfaces végétalisées

Dans certains sous- secteurs une surface minimale de l'unité foncière doit être végétalisée :

- Sur le sous-secteur Ne, Nh, NI et Np, 60% de la superficie du terrain
- Sur le sous-secteur Nj et Nt 90% de la superficie du terrain
- Sur le sous-secteur Nx, 30% de la superficie du terrain

Obligations paysagères

Il est demandé de préserver les plantations existantes.

En cas de nécessité de déboisement pour la construction, il est demandé un reboisement équivalent d'espèces équivalentes.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

Dispositions particulières

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Des plantations visant à dissimuler les ouvrages techniques devront être réalisées et constituées de haies ou d'arbres de demi-tige pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

13. Article N 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Les continuités écologiques sont à préserver.

14. Article N 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales ne sont pas rejetées dans le réseau

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Sous-section 2.4. : Stationnement

15. Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques et perméables. Dans le sous-secteur Nj, les aires de stationnement nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux ou groupements d'unités cultivées privées, seront réalisées.

Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

16. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

16.1. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

Les portails doivent être implantés en retrait de 5 m de l'alignement des emprises publiques.

L'implantation à l'alignement pourra être autorisée pour des motifs d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et à l'implantation du bâti existant.

16.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

17. Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau sauf pour un usage privé et à condition de disposer d'une source d'eau contrôlée, déclarée et éventuellement d'un système de traitement conforme aux règles sanitaires.

17.2. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En sous-secteur NI, des dispositifs d'assainissement autonomes pourront être admis, en lien avec la construction des logements ou locaux d'activités liés au tourisme ou aux loisirs.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

ZONE A

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone A correspond aux secteurs agricoles, plusieurs sous-secteurs sont définis :

- *Ah pour des secteurs d'habitat existant non liés à une activité agricole*
- *Ap pour des secteurs protégés au titre du patrimoine*
- *Ax pour les activités industrielles liées à une activité agricole (stockage, transformation...)*

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article A 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception des autorisations visées à l'article 2.

2. Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les logements, y compris annexes et piscines, sont autorisés en zone A sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole.

2.2. Le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisés sous réserve d'être en lien avec l'activité agricole.

2.3. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous réserve de préserver l'activité agricole.

2.4. Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.

2.5. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (logement, bâtiments fonctionnels, de stockage, de transformation, de conditionnement, de vente ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, etc.).

2.6. Les changements de destination sont autorisés selon les conditions suivantes :

Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole, en zone A :

Le changement de destination des constructions et installations existantes n'est possible que si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- la destination nouvelle doit être l'hébergement de loisirs (campings, gîtes, etc.) complémentaire à une activité agricole et leurs annexes,
- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m².

Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole, en sous-secteur Ah :

Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi n'est possible que si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs (campings, gîtes, etc.) et leurs annexes ;
- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;

2.7. En zone A et dans les sous-secteurs Ah et Ap, seules les extensions modérées des logements existants sont autorisées avec une augmentation maximale de 30% de la SDP existante au moment de l'approbation du PLUi. Les annexes et les piscines particulières liées aux habitations existantes sont également autorisées.

2.8. Dans le sous-secteur Ax, les constructions, installations et aménagements en lien avec l'activité agricole, à usage artisanal, industriel, commercial, de formation et de recherche ainsi que leur extension, à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.

2.9. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.

2.10. Les stations de téléphonie mobile ou de télécommunication existantes au moment de l'approbation du PLU peuvent faire l'objet de modification et d'évolution technologique sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

2.11. Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, infrastructures de transport en commun, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

Les ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours, les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.

2.12. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera autorisé à condition que la présence du risque soit écartée.

3. Article A 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

4. Article A 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

4.1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

4.2. Règle

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 10 mètres. Le long des routes départementales, le retrait est porté à 15 mètres.

4.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

5. Article A 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 3 mètres.

6. Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes et piscines ne peuvent pas être à plus de 20 mètres du logement.

7. Article A 7 : Emprise au sol des constructions

Dans la zone A, les piscines sont limitées à 50 m² de plan d'eau. Dans les sous-secteurs Ah et Ap, les extensions ne peuvent conduire à une augmentation de l'emprise, existante au moment de l'approbation du PLUi, supérieure à 30%. Les annexes sont limitées à 50 m² d'emprise au sol.

8. Article A 8 : Hauteur des constructions

8.1. Règle

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à

- 8 m pour les habitations
- 15 m pour les bâtiments agricoles
- 4 m pour les annexes

8.2. En sous-secteur Ax, la hauteur des bâtiments de stockage est limitée à 40 mètres.

8.3. Dispositions particulières

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernés par la limitation de hauteur.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

9. Article A 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

9.2. Toitures

Forme et couverture

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les pentes de toit doivent être au minimum de 40° pour les constructions abritant des logements. Pour les hangars agricoles, les pentes de toit ne sont pas fixées.

Traitement de la couverture.

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

9.3. Façades

Aspect

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Matériaux

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Du bois ou des bacs acier seront mis en œuvre sur les façades des bâtiments agricoles.

Éléments techniques

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

9.4. Clôtures

Elles doivent être exclusivement composées de haies vives ou de grillage à maille large souple, d'une maille minimale de 10 cm, sans mur de soubassement et limitées à une hauteur de 2 mètres.

En sous-secteur Ah et Ap :

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.

Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre, bauge, moellon... existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine pour les éléments repérés au titre du patrimoine et à l'alignement des emprises publiques.

Les murs de clôture (pleins ou bahuts) doivent être chapeautés et enduits dans leur totalité.

En limite séparative, les clôtures sont limitées à une hauteur de 2 mètres et constituées de la manière suivante:

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut, limité à 80 cm de hauteur, ou non.
- Les haies vives seules.
- Les murs pleins, panneaux bois, panneaux composites

Si la limite séparative coïncide avec la limite d'une zone A, l'implantation d'une haie est obligatoire, en complément ou pas d'une clôture minérale.

Les clôtures sur voies ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres pour des clôtures à claire-voie et 1,60 mètres pour des murs ou clôtures pleines - mesure prise à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir et constituées de la manière suivante :

- mur plein,
 - mur bahut de 80 cm de haut maximum et surmonté de grille de type barreaudage métallique peint, en aluminium ou PVC,
 - clôture à claire-voie ou un grillage en maille rigide.
- Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive

10. Article A 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiés au plan de zonage. Ces constructions sont protégées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent document qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions de l'annexe 4 du présent règlement.

10.1. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.

10.2. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.

10.3. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

10.4. Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

11. Article A 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Éléments de paysage protégés

Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

12. Article A 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

12.1. Principe général

Sur l'ensemble de la zone la préservation, la confortation du paysage est un objectif majeur.

12.2. Obligations de végétalisation

Surfaces végétalisées

Sur le sous-secteur Ah, 30% de la superficie du terrain doit être végétalisée.

Obligations paysagères

Il est demandé de préserver les plantations existantes.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

Dispositions particulières

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Des plantations visant à dissimuler les ouvrages techniques devront être réalisées et constituées de haies ou d'arbres de demi-tige pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

13. Article A 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Les continuités écologiques sont à préserver.

14. Article A 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales ne sont pas rejetées dans le réseau