

## **IX) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

**Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.**

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

**Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...**

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages, pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend également un secteur Ne correspondant aux espaces nécessitant la gestion ou la création d'installation ou d'équipement publics et/ou d'intérêt collectif.

## N/1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

**1.1** - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en matière de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

**1.2** – Toutes les constructions non autorisées ou non soumises à conditions particulières.

#### ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

**1.4** - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

**1.5** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

**1.6** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.7** - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes ainsi que les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...).

**1.8** - Le camping et le stationnement des caravanes isolées.

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

**1.9** - Les constructions, extensions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière de la zone.

**1.10** – Les constructions destinées à l'entretien des animaux sous réserve qu'elles n'excèdent pas une surface au sol de 40 m<sup>2</sup>.

**1.11** - Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

**1.12** – La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - ou 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m<sup>2</sup>, surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise cumulée maximale de 50 m<sup>2</sup>, et les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation par rapport à son point le plus proche.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

**1.13** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

**En outre, en fonction des secteurs identifiés au règlement graphique, d'autres usages et affectations des sols sont également autorisés, à savoir :**

**1.15 - Dans le secteur Ne, sont autorisés uniquement :**

Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

**1.16** - Dans les espaces proches du rivage, en application de l'article L.121-7, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, 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 :

- 1°) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2°) les aires de stationnement indispensable à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 3°) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4°) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - a- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - b- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- 5°) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## N/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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**

### CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**2.1** - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :

- 75 m par rapport à l'axe des R.D.1215 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

**2.2** - Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

**2.3** - Un recul différent par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- pour les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture...*), pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 mètres et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- pour les piscines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif, de services publics, des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**2.4** - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

**2.5** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.6** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m en retrait de ladite limite.

**2.7** – Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à 3 m minimum de la limite séparative.

**2.8** - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

**2.9** - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**2.10** - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**2.11** – Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

**2.12**- Les piscines et les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise sont autorisées à condition d'être implantées dans un périmètre de 25 m autour de l'habitation.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs ne pourront quant à eux être éloignés de plus de 50 mètres de la construction d'habitation.

### **EMPRISE AU SOL**

**Définition** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- les constructions de moins de 0,60 m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.

**2.13** - Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

**2.14** - **Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de :**

- 30 % de surface de plancher supplémentaire ;
- ou 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m<sup>2</sup>, surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire.

**Les annexes**, qui auront chacune une emprise cumulée maximale de 50 m<sup>2</sup>, et les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche).

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition** : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet.

**2.15** - La hauteur des constructions à usage agricole et forestier ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

**2.16** - Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipements nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos, ...).

**2.17** - La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

**2.18** - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU.

**2.19** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale et implantées en retrait à plus de 4 m de la limite séparative ne doit pas excéder 2,50 m à l'égout du toit.

**2.20** - En limite séparative, la hauteur des annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture, ...) ne doit pas excéder 2 m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.

**2.21** - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

**2.22** - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.23** - Les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

**2.24** - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

## VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

**2.25** – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**2.26** – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

**2.27** - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

**2.28** – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

## **PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE**

**2.29** – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- préserver le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...).

**2.30** – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

**2.31** – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Pour les façades des locaux commerciaux ou artisanaux existants, des teintes soutenues sont autorisées mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

**2.32** – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciment sont interdits, comme l'isolation par l'extérieur des constructions en pierre.

## **PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES**

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité en volume, matériaux, aspect et couleurs, de façon à ne pas porter atteinte à celle des constructions avoisinantes.

### **Volumétrie**

**2.33** – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

**2.34** – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

### **Façades**

**2.35** - Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

**2.36** – Les imitations de matériaux sont interdites.

**2.37** – Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

**2.38** – Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire ou gris clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Pour les façades des locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes peuvent déroger à l'alinéa précédent, pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

**2.39** - Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale ou horizontale. Il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons blancs ou gris très clair.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

## **Toitures**

**2.40** – Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites

**2.41** - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

**2.42** - Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

**2.43** - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas

**2.44** - Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas et pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

**2.45** - Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non ;
- les plaques fibrociment ;

- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

## **Clôtures**

**2.46** L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

**2.47** Pour les terrains dépourvus de construction, seules sont autorisées les clôtures agricoles en fil barbelé ou grillage.

**2.48** - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté de lames ou persiennes (en PVC, aluminium, bois, composites) ajourés ou non ;
- soit d'une clôture ajourée (bois, ganivelle, grillage). Des lames d'occultation pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut, en PVC ou en aluminium.

**Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture sur voies ne pourra excéder 1,75 m.**

Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

**2.49** - En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m, et doit être perméable à la petite faune. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt... Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m et doivent présenter des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

**2.50** - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

**2.51** - Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

**2.52** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour...). Leur prolongement peut être autorisé à condition d'utiliser des matériaux et une technique de maçonnerie identiques.

**2.53** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.



### **CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES**

**2.54** - Les bâtiments d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage métallique.

**2.55** - Dans ce cas, la teinte du bardage métallique devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; les blancs pur et blanc « cassé » sont interdits.

**2.56** - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**2.57** - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

### **EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

**2.58** - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**2.97** - Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

**2.60** - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

**2.61** - Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

## **CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **ESPACES NON BATIS EN PLEINE TERRE**

**2.62** - Au moins 60 % du terrain d'assiette du projet ou de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

**2.63** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

**2.64** - Des rideaux végétaux doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**2.65** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**2.66** - Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**2.67** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

**2.68** - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

## STATIONNEMENT

**2.69** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

**2.70** - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

## N/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### VOIRIE

**3.1** - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

**3.3** – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

**3.4** - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

#### ACCES

**3.6** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.7** - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.8** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.9** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

#### EAU POTABLE

**3.10** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

## **ASSAINISSEMENT**

**3.11** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

**3.12** – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

**3.13** - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 50% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou agricole de plus de 80 m<sup>2</sup>, devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m<sup>3</sup>, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieures (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, ou agricoles, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

## **AUTRES RESEAUX**

**3.14** - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

**3.15** - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.16** - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

**3.17** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

## **DEFENSE INCENDIE**

**3.18** - La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

**3.19** - En application de l'article L.134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; Cette obligation peut être portée à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

**3.20** - Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

**3.21** - Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m en moyenne.

