CHAPITRE 1. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.
Elle se compose de :

- Une zone N générale délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages,
- Un secteur Nlm regroupant les espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral
- Un secteur Nlt regroupant les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral
- Un secteur Np correspondant aux espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Les prescriptions du PPRSM du Marais de Dol annexé au PLU seront respectées.

N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdits :

- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux activités agricoles ou aux constructions ou installations d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du code de l'urbanisme), après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement.
- Les cas non mentionnés à l'article 2.1 ci-dessous.

N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.
Les prescriptions du PPRSM du Marais de Dol annexé au PLU seront respectées.

Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de l'étang de Sainte-Suzanne :
Les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 15/12/2005 annexé au présent règlement du PLU seront respectées.
Les activités ou installations susceptibles de modifier les écoulements d'eaux superficielles et souterraines, ainsi que leur qualité sont soumis à l'avis des services de l'État pour la mise en œuvre éventuelle de dispositifs spécifiques.
Les habitations construites à l'intérieur du périmètre éloigné sont en priorité raccordées au système d'assainissement collectif. En cas d'impossibilité, ces habitations recevront un dispositif autonome règlementaire.

N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans la zone N et le secteur Np :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'énergie, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) à condition :
  - De respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les nouvelles constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

Dans la zone N à l'exception des secteurs indicés :

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, en dehors des aménagements intérieurs, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 50 m² par rapport à la date d'approbation du PLU ;
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - une harmonisation architecturale satisfaisante est trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
  - l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes, et hors abri de jardin ;
  - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - l'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m2 appréciée à la date d'approbation du PLU
  - la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
  - ne pas créer de logement supplémentaire.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11 2°, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'emprise au sol du bâtiment concerné devra être égale ou supérieure à 60 m² ;
  - la destination nouvelle est l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes ;
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
  - l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
  - si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;
  - le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse…) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le secteur Np

Sont admises, les **extensions des constructions existantes** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants non liés à l'exploitation agricole, en dehors des aménagements intérieurs, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction initiale à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m² maximum ;
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - une harmonisation architecturale satisfaisante est trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
  - l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

N – 2.2 Types d'activités

Dans la zone N et le secteur Np :

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les constructions légères et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

Dans le secteur Nlt :

- En application l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, 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 et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - 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 indispensables 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 (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
  - 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
    - 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.

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.

- les mesures de conservation ou de protection des espaces et milieux naturels (stabilisation des dunes, remise en état de digues...), après enquête publique, sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptées à l'état des lieux (article L. 121-26 du code de l'urbanisme).
- l'atterrage des canalisations et leurs jonctions à condition d'être nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-25 du code de l'urbanisme), après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications…) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aérodromes, au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

<u>Dans le secteur Nlm :</u>

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers,…)
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines
- Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Pour toutes les destinations :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

Pour les bâtiments non destinés à l'habitation :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

Pour les bâtiments d'habitation :

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.
La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **installations techniques de grand élancement** indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos), cheminées et autres **éléments annexes à la construction**.
Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan.
En l'absence de celles-ci, les bâtiments nouveaux s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

De plus, en dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

N° de RD	Classification	Usage Habitation Hors agglomération	Autres usages Hors agglomération
155	Catégorie D	25 m	25 m
155	Catégorie C	50 m	25 m
76	Catégorie B	100 m	50 m
376	Catégorie C	50 m	25 m
376	Catégorie D	25 m	25 m
2	Catégorie C	50 m	25 m
6	Catégorie D	25 m	25 m
74	Catégorie D	25 m	25 m

Des dispositions figurant aux dispositions générales (TITRE I.CHAPITRE 5, DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION, page 31) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments s'implanteront soit :

- sur la ou les limites séparatives
- à une distance minimale de 3 mètres de la ou les limites séparatives.

Les annexes sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2. si les conditions techniques le justifient.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les extensions de bâtiments existants et les annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.
Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.
Une simplicité des volumes sera recherchée.

4.1.2. Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.
Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée. Les matériaux réfléchissants ou brillants seront évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.).

4.1.3. Toitures

Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à pente(s) supérieure(s) à 40°.
Les toitures terrasses et les toitures à pente inférieure à 40° seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes
- pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée
- à condition de ne représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Pour les autres constructions :
Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, …) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.
Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront intégrés dans la toiture sans créer de débord. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée.

4.1.4. Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.
Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.
Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurités liées à la visibilité routière.

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètre de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- ou d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie vive d'essences locales.
- .

En bordure des voies et espaces publics, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètre de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception des piliers de portails).

Sur les limites séparatives, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 2.00 mètres de hauteur maximale. Elles seront composées :

- d'une grille occultante ou non, ou d'un grillage de couleur foncée (noir, anthracite, vert foncé), doublé ou non d'une haie composée d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe),
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,2 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception des piliers de portails).

Dispositions spécifiques :
Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.
Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22).

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les règlementations énergétiques et environnementales en vigueur.

La mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables est encouragée.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Des dispositions particulières s'appliquent pour haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement et de programmation (cf. Dispositions générales).
Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.
Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.
Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.
Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.
Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

N – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.

Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.
L'aménagement d'une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité immédiate.

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.
Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des déchets.

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.
Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.
Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.
En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations. Les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits.
L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

N – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m^2 d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).
Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage…), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur,…).
Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

N – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.
En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.