

Zone N

Caractéristiques de la zone N

Les zones naturelles concernent les secteurs à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Dans son article n°24, le Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme a modifié la portée réglementaire de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zones naturelles, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette zone concerne aussi le domaine public maritime.

En zone N est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Plusieurs secteurs ont été identifiés :

- **le secteur Nr** : il correspond plus particulièrement aux espaces compris dans le périmètre NATURA 2000 terrestre, ceux identifiés comme zones humides ainsi que les espaces terrestres remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral ou nécessaires au maintien des équilibres écologiques (loi littoral – article L.146-6 du code de l'urbanisme) ;
- **le secteur Nh** : il correspond à des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Ce secteur, qui comporte des micro-espaces, est qualifié par une constructibilité limitée et mesurée ;
- **le secteur Nhc** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- **le secteur Ni** qui correspond aux activités de loisirs en zone naturelle
- **le secteur Ns** : il correspond au site accueillant déjà un aménagement d'intérêt général tels que l'aérodrome par exemple ;
- **le secteur Nt** qui correspond au site de La Citadelle ;
- **le secteur Nm** : il correspond aux plages et au secteur maritime communal. Le secteur Nm est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions légères et temporaires ainsi que les constructions et installations nécessaires à des services publics et/ou d'intérêt collectif liés à l'entretien ou à l'exploitation des sites. Ce secteur est représenté hors échelle graphique du fait de la limite fixée à 12 miles marins ;
- **le secteur Nmr** : il correspond aux espaces compris dans le périmètre NATURA 2000 maritime ainsi que les espaces maritimes remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral ou nécessaires au maintien des équilibres écologiques (loi littoral – article L.146-6 du code de l'urbanisme).

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.
- 1.1.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relatives aux édifices menaçant ruine. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

- 1.2.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article N.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme.
- 1.2.2. Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage est interdite. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (...).
- 1.2.3. Dans les zones inondables identifiées au document graphique, toute construction nouvelle ou extension est interdite.
- 1.2.4. Toute construction ou installation nouvelle est interdite à moins de 1,50 mètres du bord des fossés secondaires et à moins de 2,00 mètres du bord des fossés primaires. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite, sauf si elle s'appuie sur des éléments bâtis existants (murs, bâtiment existants notamment) à la date d'approbation du document ne respectant pas la règle sans aggraver ce non-respect.

ARTICLE N2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages, ni à la préservation des milieux naturels remarquables.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N

- 2.1.1. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- 2.1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié et qu'il ne soit pas à l'état de ruine depuis plus de 10 ans à la date d'approbation du PLU.
- 2.1.3. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection 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 de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore 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 ;
- 2.1.4. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la

Zone N

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que les aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

- 2.1.6. 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 13 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.
- 2.1.7. La rénovation et la réhabilitation des éléments architecturaux de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (cabanes à vigne, abri berger, tour de garde, ...).
- 2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
 - et à des aménagements liés à la restauration des zones humides ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- 2.1.6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nh, SONT ADMIS :

- 2.2.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier (dans la limite de 3,20 mètres à la rive d'égout). En outre, **l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.**
- 2.2.2. L'extension doit obligatoirement :
- **s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,**
 - **dans la limite de 30 m² d'emprise au sol au total (en une ou plusieurs fois sans dépasser le total de 30 m²).**
- 2.2.3. Les abris de jardins dans les conditions de l'article N.11.

2.3. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nhc, SONT ADMIS :

- 2.3.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier (dans la limite de 3,20 mètres à la rive d'égout). **En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.**
- 2.3.2. Pour les unités foncières déjà occupées par des bâtiments à usage d'habitation exclusivement, à la date d'approbation du PLU, l'extension autorisée doit obligatoirement :
- **s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,**
 - **dans la limite de 30 m² d'emprise au sol au total (en une ou plusieurs fois sans dépasser le total de 30 m²).**

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- 2.3.3. Pour les unités foncières non bâties, à la date d'approbation du PLU, les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat exclusivement, dans le respect des articles N.9 et N.11.2. Dans ce cas, le garage doit être impérativement accolé au corps d'habitation principal.
- 2.3.4. Les abris de jardin dans les conditions de l'article N.11.
- 2.3.5. Les piscines couvertes et enterrées dans un rayon de 15 mètres maximum de la construction principale. Les installations techniques permettant le fonctionnement de la piscine doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport au site en minimisant l'impact visuel. Ceux-ci doivent être localisés au plus proche de la construction principale.

2.4. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1. ET POUR LE SEUL SECTEUR NL, SONT ADMIS :

- 2.4.1. Les installations, aménagements et constructions directement nécessaires et exclusivement liés au fonctionnement du centre nautique ou du centre de vacances.
- 2.4.2. Les aménagements, constructions, travaux de rénovation et d'extension limitée de locaux d'hébergement liés à l'accueil de stagiaires et d'animateurs et de bureaux liés au fonctionnement des activités autorisées.

2.5. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.4. ET POUR LE SEUL SECTEUR NT, SONT ADMIS :

- 2.5.1. Les aménagements, constructions et installations, les travaux de mise aux normes nécessaires à la mise en valeur du patrimoine et à l'ouverture de la Citadelle.
- 2.5.2. Les aménagements, constructions et installations, les travaux de mise aux normes nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- 2.5.3. Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux activités d'équipements de loisirs et d'activités sportives.

2.6. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.5. ET POUR LES SEULS SECTEURS Nsa à Nsf, SONT ADMIS :

- 2.6.1. Les aménagements, constructions et installations, les travaux de mise aux normes, nécessaire :
- à l'activité aéronautique ou la sécurité aérienne pour le seul secteur Nsa ;
 - à l'exploitation des équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour les seuls secteurs Nsb et Nsc ;
 - au suivi post exploitation et de réhabilitation environnementale pour le seul secteur Nsd ;
 - aux activités permettant une production d'énergie propre pour le seul secteur Nsd ;
 - aux activités permettant l'alimentation en eau potable pour le seul secteur Nse ;
 - aux activités liées à la recherche, à la mer, à l'environnement et au patrimoine pour le seul secteur Nsf.

2.7. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.6. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nr, SONT SEULS ADMIS :

- 2.7.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières dans les conditions du 2.7.3.
- 2.7.2. La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié et qu'il ne soit pas à l'état de ruine depuis plus de 10 ans à la date d'approbation du PLU.
- 2.7.3. Conformément à l'article R.146-2, ne sont admis qu'après enquête publique 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 remarquables

Zone N

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

(L.146-6 du code de l'urbanisme) :

- 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 de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore 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. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;
- 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 les aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dès lors qu'il ne sont pas à l'état de ruine depuis plus de 10 ans à la date d'approbation du PLU ;
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel :
 - 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, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les aménagements et constructions 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 ;
- 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 13 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.

- 2.7.4. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
 - ou à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.
 - et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- 2.7.5. La rénovation et la réhabilitation des éléments architecturaux de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (cabanes à vigne, abri berger, tour de garde...).
- 2.7.6. Les tunnels et les châssis doivent faire l'objet d'une parfaite intégration paysagère et être à localisés à proximité des bâtiments d'exploitation.
- 2.7.7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.8. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.7. ET EN SUS DE L'ARTICLE 2.8. ET POUR LE SEUL SECTEUR NMr, SONT SEULS ADMIS :

- 2.8.1. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.
- 2.8.2. Conformément à l'article R.146-2, ne sont admis qu'après enquête publique 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 remarquables (L.146-6 du code de l'urbanisme) :
- 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 de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore 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. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines, de conchyliculture et de saliculture, les aménagements et constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et à l'exclusion de toute forme d'hébergement ;
 - qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
 - et qu'ils soient conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel.
 - 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 13 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.
- 2.8.3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques, des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides ou à des travaux nécessaires à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
 - et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.
- 2.8.4. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements et les constructions liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

2.9. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.8. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nm SONT SEULS ADMIS :

- 2.9.1. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements et les constructions liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE N3.
ACCÈS ET VOIRIE**Définition accès :**

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

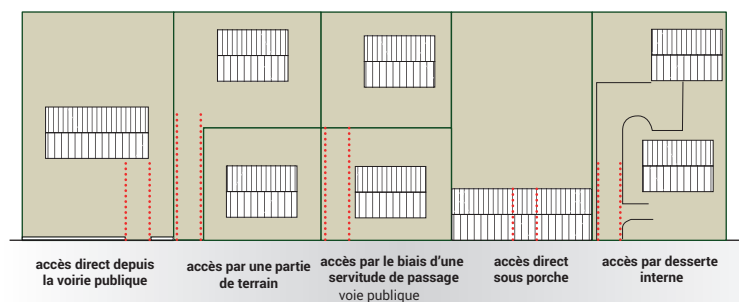


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

- 3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- 3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité à un par voie.
- 3.2.5. Les aménagements, les extensions de moins de 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article sont toutefois admis.
- 3.2.6. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

- 3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

ARTICLE N4.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

- 4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.
- 4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

- 4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.
- 4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- 4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- 4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

- 4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.
- 4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

- 4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.
- 4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.
- 4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- 4.3.5. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, ...)

- 4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE N5.**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- 5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE N6.**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. DÉFINITIONS**

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

La voie principale s'entend dans le présent PLU comme celle qui supporte la circulation la plus importante.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DES SECTEURS Nh, Nhc, Ns, Nt, Nm ET Nmr

- 6.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées au minimum à 20,00 mètres de l'alignement de la voie principale publique et privée existantes, à modifier ou à créer ou des limites qui s'y substituent (cf. **figure 2**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

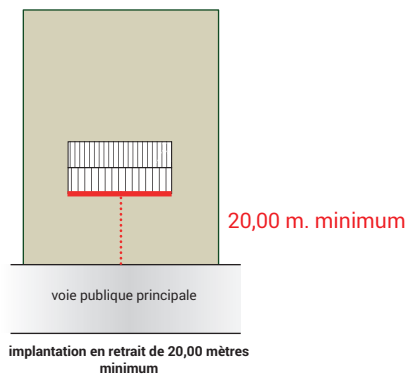


figure 2

- 6.2.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :
- en fonction des constructions existantes, afin de rester cohérent avec l'environnement paysager ou urbain ;
 - ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
 - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, ...) ;
 - ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile) ;
 - ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nhc

- 6.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées au minimum à 4,00 mètres de l'alignement de la voie principale publique et privées existante, à modifier ou à créer.
- 6.3.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :
- en fonction des constructions existantes, afin de rester cohérent avec l'environnement paysager ou urbain ;
 - ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
 - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, ...) ;
 - ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile) ;
 - ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
 - ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR NI

- 6.4.1. Les constructions ou installations nouvelles et/ou les extensions autorisées doivent être réalisées au minimum à 20,00 mètres de l'alignement de la voie principale publique et privée existante, à modifier ou à créer.

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

6.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Nh, Ns, Nt, Nm ET Nmr

6.5.1. Non réglementé.

6.6. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.6.1. Non réglementé.

ARTICLE N7.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES

7.1.1. Les constructions et installations à destination de logements autorisés sur la zone N (à l'exception des secteurs NI) doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives (cf. **figure 3**) ;
- soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction ($D=H/2$). (cf. **figure 3**).

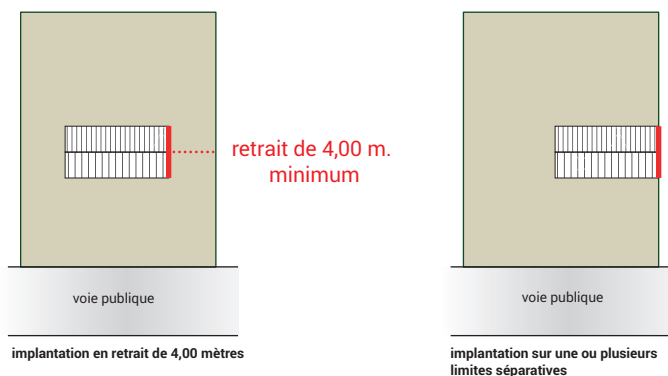


figure 3

7.1.2. Les constructions et installations autorisés **sur le seul secteur NI** devront être édifiées :

- avec un retrait minimum de 4,00 mètres.

7.1.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé primaire), à compter du bord du fossé est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ;
- lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventorié au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ;
- ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

7.2. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/ OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.2.1. Non réglementé.

ARTICLE N8.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE N9.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DÉFINITIONS

9.1.1. Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (cf. **figure 4**).

9.1.2. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

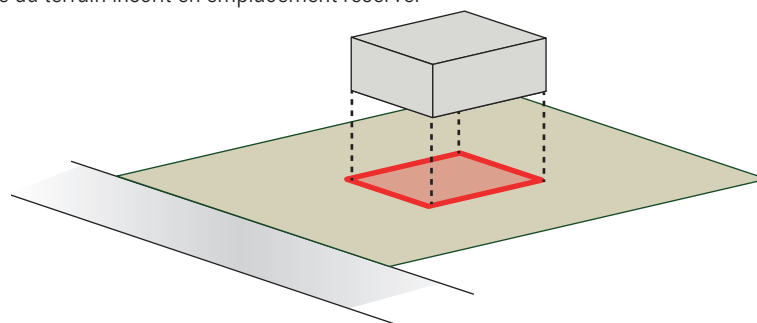


figure 4

9.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS NI ET Nhc

9.2.1. Non réglementé.

9.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR NI

9.3.1. L'emprise au sol est fixée à 15% de la superficie du terrain maximum.

9.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nhc

9.4.1. L'emprise au sol maximum est fixée à 10% de la superficie du terrain lorsque l'unité foncière n'est pas occupée par une construction principale à usage d'habitation. Dans le cas contraire, seule une extension limitée à 30 m² de surface plancher au total est autorisée dans les conditions prévues à l'article 2.3.

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE N10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :
- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 5**) :
 - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
 - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article N.11.

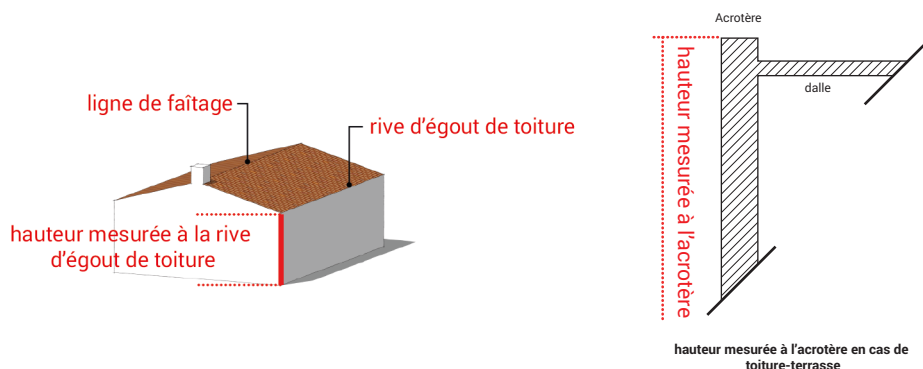


figure 5

- 10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :
- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édifices d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

- 10.1.3. Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 6**).

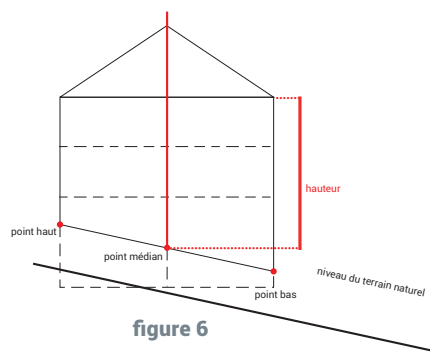


figure 6

- 10.1.4. Le dépassement des hauteurs réglementées pourra être autorisé en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments existants ayant déjà atteint la hauteur maximale à l'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm, conformément à l'article R.152-8 du Code de l'Urbanisme. Nonobstant, en cas de rehausse sur des bâtiments ayant une corniche, cette dernière devra être conservée avec des proportions convenables et garder un style mouluré à l'ancienne.

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Nh, Nhc, Nt, Nm ET Nmr

- 10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à **3,20 mètres à l'égout de toiture**.
- 10.2.2. Toutefois, le dépassement des hauteurs précitées peut être autorisé en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

présent document.

- 10.2.3. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS NI ET Ns

- 10.3.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :
- **4,00 mètres à l'égout de toiture ;**
 - **4,00 mètres à l'acrotère.**
- 10.3.2. Toutefois, le dépassement des hauteurs précitées peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- 10.3.3. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Nh ET Nhc

- 10.4.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles **est limitée à 3,20 mètres à l'égout de toiture.**
- 10.4.2. Toutefois, le dépassement des hauteurs précitées peut être autorisé en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- 10.4.3. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Nt, Nm ET Nmr

- 10.5.1. Non réglementé.

10.6. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- 10.6.1. Non réglementé.

ARTICLE N11.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».
- 11.1.2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

patrimoniale d'ensemble.

- 11.1.3. L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier des ensembles bâtis homogènes dans lesquels elles se situent ainsi que des spécificités des constructions et des éléments de paysages avoisinants.
- 11.1.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 11.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.
- 11.1.6. Les dispositions de l'article N11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

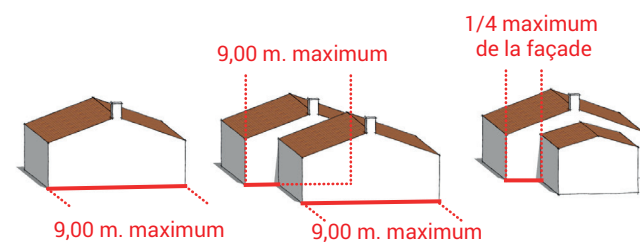
11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

11.2.1. VOLUMES

- 11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.
- 11.2.1.3. La largeur maximale des pignons simples est fixée à 9,00 mètres par volume. En cas de pignon en décroché, cette règle de largeur maximale sera également imposée (cf. **figure 7**). Le recouvrement des volumes ne doit pas être inférieur au 1/4 de chacun d'eux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant ;
- ou pour les commerces, hôtels et activités artisanales.



largeur maximale des pignons simples

largeur maximale des pignons en décroché

figure 7

- 11.2.1.5. En cas de partie de construction en décroché par rapport au corps du bâtiment principal, la différence entre les deux parties ne doit pas être inférieure à 1,00 mètre (cf. **figure 8**).

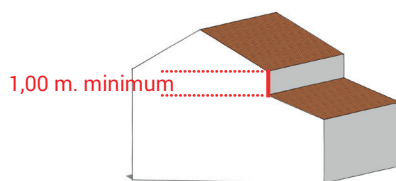


figure 8

- 11.2.1.6. Les toitures terrasse doivent être intégrées dans le volume général du bâtiment.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 11.2.1.8. Pour les bâtiments annexes à usage d'habitation, accolés ou non corps de bâtiment principal, tels que les garages et les annexes, doivent se distinguer par une hauteur maximale de 3,20 m à la rive d'égout. En outre, ils doivent être de taille limitée et de plain-pied.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

- 11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,...) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.
- 11.2.2.2. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- 11.2.2.3. Pour les volumes bâtis, les murs doivent être enduits uniformément et peints en teinte de couleur blanche sauf :
- certains éléments ponctuels tels que soubassements (dans la limite de 50 cm maximum de hauteur) ou encadrements (obligatoirement compris entre 15 à 20 cm de large) qui pourront être marqués par une sur-épaisseur et être peints d'une couleur différente ;
 - quelques façades, pignons ou éléments ponctuels qui pourront être revêtus de pierres de pays (schiste ocre).
- 11.2.2.4. Les murs en pierre de Pays sont autorisés pour les petits volumes et annexes (les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierre).
Cependant une utilisation plus importante pourra être envisagée en fonction de la séquence de rue.
- 11.2.2.5. Pour un usage particulier, les bannes et stores bannes ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique et doivent être intégrés dans la composition de la façade.
- 11.2.2.6. Les linteaux d'ouverture peuvent être habillés en pierre de Pays. Ils devront respecter l'architecture locale.
- 11.2.2.7. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2.3. OUVERTURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES A° - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 11.2.3.1. Le percement d'ouverture dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.
- 11.2.3.2. Les linteaux doivent être alignés entre eux pour chaque façade.
- 11.2.3.3. Le type d'ouvertures en «œil de bœuf» est proscrié. Les ouvertures en arc délardé sont proscriées à l'étage.
- 11.2.3.4. La hauteur maximum entre l'égout de toiture et le haut du linteau doit être comprise entre :
- 0,20 et 0,80 mètre en l'absence de corniche ;
 - 0,20 et 0,90 mètre quand il y a corniche.
- 11.2.3.5. L'utilisation de briques de verre est interdite.
- 11.2.3.6. Les appuis de fenêtre ne doivent pas être débordants sauf s'ils sont moulurés à l'ancienne.
- 11.2.3.7. Les tableaux d'ouvertures ne doivent pas avoir de profondeur maçonnée inférieure à 15 cm.
- 11.2.3.8. L'utilisation de la couleur noire est interdite pour les ouvertures.
- 11.2.3.9. Les ouvertures de style «chien assis» sont autorisés sur les bâtiments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 11.2.3.10. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles seront intégrées dans l'épaisseur du toit.
- 11.2.3.11. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Dans ce cas, elles doivent être intégrées dans l'épaisseur du toit.

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 11.2.3.12. La conception des portes de garage doit être en lames verticales.
- 11.2.3.13. Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

B°- CAS DES OUVERTURES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC**LES OUVERTURES SUR FAÇADE :**

- 11.2.3.14. Pour tout projet, sur les pans visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale (cf. **figure 9**) à l'exception des portes de garage. Les ouvertures doivent être alignés au niveau des linteaux dans une perspective horizontale.

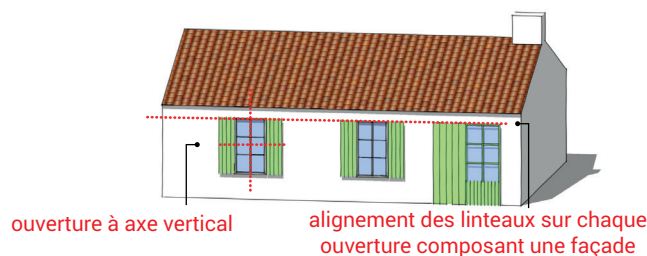


figure 9

- 11.2.3.15. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales dans une proportion comprise entre 3/2 et 2/1, les carreaux plus hauts que larges.
- 11.2.3.16. Les ouvertures doivent être principalement situées sur les façades. Pour les façades du bâtiment principal sur voie publique, 1 ouverture minimum est obligatoire.
- 11.2.3.17. Depuis la voirie ouverte à la circulation publique, les ouvertures sont composées de «petits bois». Elles doivent présenter un maximum de quatre carreaux verticaux par vantail pour les fenêtres et de six carreaux verticaux par vantail pour les portes et portes-fenêtre avec un panneau bas de 40 cm minimum, à l'exception des ouvertures de type ateliers vitrés.
- 11.2.3.18. En cas d'ouverture style atelier vitré, cette dernière doit obligatoirement être accolé à une porte (les trumeaux sont interdits). (cf. **figure 10**)

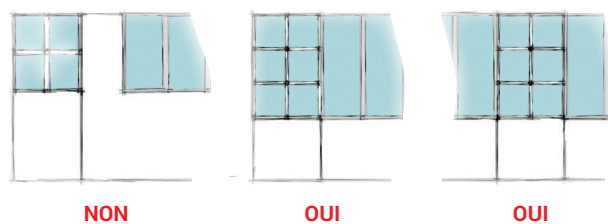


figure 10

- 11.2.3.19. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

LES OUVERTURES SUR PIGNON :

- 11.2.3.20. Les murs pignons peuvent être aveugles ou non.
- 11.2.3.21. Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales dans une proportion comprise entre 3/2 et 2/1. Les fenêtres en pignon doivent

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. En cas d'étage, deux fenêtres maximum par pignon de l'étage sont acceptées, à condition que leur taille respective soit différenciée. Elle devra, elle aussi, être correctement désaxée par rapport au faîtage et d'une taille limitée et proportionnée. Une porte desservant un escalier extérieur ou une terrasse sera également autorisée.

- 11.2.3.22. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

C°- CAS DES OUVERTURES NON VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

- 11.2.3.23. Le percement d'ouverture sur une façade ou sur un pignon doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.
- 11.2.3.24. Les baies de grande largeur sont autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux.
- 11.2.3.25. Si les baies de grande largeur ne sont pas rattachées au sol ou accolées à une porte, celles-ci sont limitées à une par bâtiment.

D°- MENUISERIES EXTÉRIEURES

- 11.2.3.26. Seuls les volets pleins et battants sont admis. Ils ne doivent pas comporter d'écharpe en Z mais être peints en tenant compte des couleurs utilisées dans la séquence de rue où s'inscrit le projet (l'utilisation du blanc, du noir, de teintes brillantes ou réfléchissantes et du bois aspect brut est interdit pour les volets) (cf. **figure 11**).

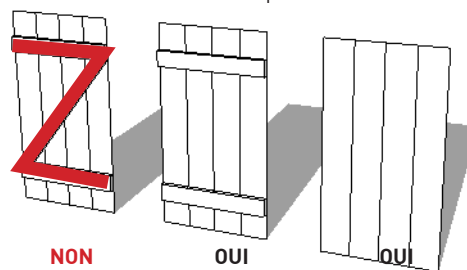


figure 11

- 11.2.3.27. Les pentures et les ferrures doivent avoir la même couleur que celle employée pour les volets.
- 11.2.3.28. L'emploi de volets roulants est proscrit à l'extérieur de la construction. Toutefois, l'emploi de volets roulants peut être accepté si les coffrets sont invisibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Le cas échéant, les ouvertures comportant des volants roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volants pleins et battants.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

- 11.3.1.1. Toutes les toitures des constructions et installations nouvelles doivent avoir un faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas :
- pour les petits volumes de transition ou de jonction,
 - ou pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 9,00 m ,
 - ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant.
- 11.3.1.2. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.
Cette prescription ne s'impose pas :

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- pour les reconstructions dans un volume identique,
- ou en cas d'agrandissement de constructions réalisées initialement à plus forte ou plus faible pente sans dépasser l'existant,
- ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

11.3.1.3. Le faîtage de l'étage doit être parallèle au faîtage dominant du bâtiment (cf. **figure 12**).

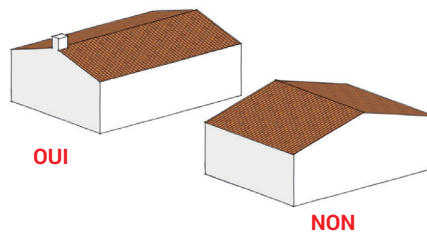


figure 12

11.3.1.4. Tout débord de toiture sur les pignons (pignon-couvert) est proscrié (cf. **figure 13**).

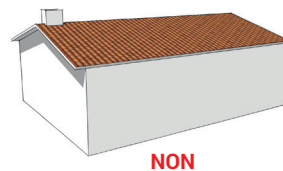


figure 13

11.3.1.5. Sur les murs de façade, seuls les débords de tuiles («agoyeaux») et les corniches moulurées à l'ancienne sont acceptés.

11.3.1.6. La couverture doit obligatoirement commencer par une tuile de courant à partir des pignons (cf. **figure 14**) correspondant au style architectural de l'île.

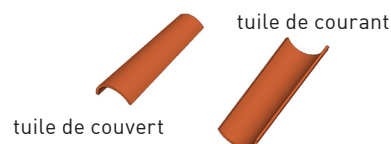


figure 14

11.3.1.7. Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite demi-ronde de type canal avec des tons clairs et mêlés à l'exclusion de toute teinte brune ou sombre, permettant de réaliser des «agoyeaux» traditionnels à l'architecture de l'île. Sauf :

- en cas de reconstruction, dans un volume identique,
- ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques,
- et pour les bâtiments spécifiés aux articles N.11.5 et N.11.9.

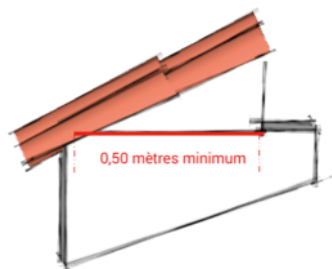
11.3.1.8. Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscriées. En outre, les tuiles employées sur les toitures doivent être impérativement pigeonnées sur les parties visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.3.1.9. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour des projets de faible largeur, inférieure à 5,00 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants ou en cas de rénovation, changement d'affectation, de destination ou de sinistre.

11.3.1.10. En cas de toiture-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment. Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrasse (cf. **figure 15**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 15

- 11.3.1.11. Les croupes ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques ou d'alignement par rapport à la voie et liées à l'écoulement des eaux pluviales ou par nécessité de préserver l'unité architecturale de la construction dans le cas d'une intervention sur une construction existante dont la toiture se caractérise par la présence d'une ou plusieurs croupes.
- 11.3.1.12. Les noues ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques. Elles doivent être limitées en nombre.
- 11.3.1.13. L'utilisation de gouttière est interdite sur les façades situées côté rue.
- 11.3.1.14. Les dalles nantaises sont proscrites sur voie.
- 11.3.1.15. L'axe de la rive d'égout de toiture sur les murs de façade en bordure de voie doit respecter le principe d'horizontalité (cf. **figure 16**).

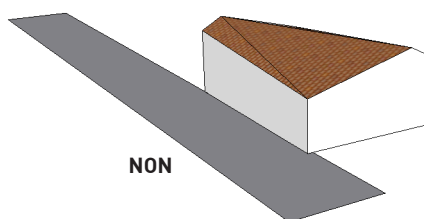


figure 16

- 11.3.1.16. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- les extensions mesurées (accolées au bâtiment principal) pourront être réalisées en respectant la même ligne de faîtage ;
 - ou en cas de reconstruction, dans un volume identique, ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques ou pour les bâtiments initialement à plus faible pente, ou plus forte pente ;
 - ou pour des raisons architecturales et urbaines, la réalisation du faîtage ou la ligne d'égout de toiture parallèlement à la voie, ou dans la séquence de voie pourra être imposée ou autorisée.
 - ou lorsque la construction jouxte un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.3.2. CHEMINÉES

- 11.3.2.1. Les souches de cheminées doivent obligatoirement être rattachées au faîtage de l'habitation, être rectangulaires et non massives (cf. **figure 17**). Leur enduit doit être identique à celui employé pour les façades de la maison

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

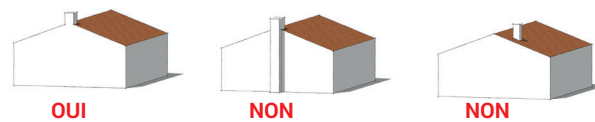


figure 17

- 11.3.2.2. Leur implantation en pignon est recommandée. Dans ce cas, ni la souche, ni le conduit ne doivent former de saillie par rapport au pignon (cf. **figure 17**).
- 11.3.2.3. Tout couronnement industriel en béton est pros crit.
- 11.3.2.4. Dans le cas de cheminées à destination de petits volumes (patio, préau, ...), des règles différentes peuvent être acceptées sous condition qu'elles soient motivées dans le cadre d'une composition architecturale. Ainsi, les souches de cheminée doivent être intégrées sur les rampants de toiture.

11.4. PRÉAUX

Préau : élément de liaison d'un édifice avec l'extérieur, en général couvert et ouvert sur au moins un des côtés

- 11.4.1. Les préaux doivent être réalisés avec simplicité et sobriété. Ils devront ainsi être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou, à défaut, en pierre de pays.
- 11.4.2. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale, sans dépasser la hauteur du volume principal. La hauteur des préaux est limitée à 3,20 m à la rive d'égout (cf. garage).
- 11.4.3. La toiture du préau doit être soutenue par des murs ou poteaux réalisés en maçonnerie. Les poteaux peuvent éventuellement être en bois peints, la façade arrière et l'un des murs pignon minimum doivent être fermés : murs plein ou avec une ouverture (fenêtre ou porte).
- 11.4.4. Le côté ouvert ne doit pas présenter de ferme apparente.
- 11.4.5. Les jambettes (nommées également « jambes de force ») sont interdites.
- 11.4.6. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale.
- 11.4.7. En cas d'ouverture en pignon, tout percement doit respecter les dimensions traditionnelles, plus hautes que larges en évitant la mise en œuvre d'ouverture de type meurtrière (très étroite).
- 11.4.8. Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé en façade à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.
- 11.4.9. Les retours de pignon ouverts doivent avoir le linteau ou la poutre de niveau.

11.5. VÉRANDAS ET ATELIERS**11.5.1. VÉRANDAS**

- 11.5.1.1. Les vérandas sont autorisées que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
- 11.5.1.2. Les vérandas :
- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
 - et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée ou de plain-pied ;
 - et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.5.2. ATELIERS

- 11.5.2.1. Les ateliers :
- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
 - et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée et de plain-pied ;
 - et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer
- 11.5.2.2. Les ateliers peuvent être indépendamment implantés en limites séparatives dans les conditions suivantes :
- le mur de limite doit être maçonné en enduit peint d'aspect couleur blanche ou en pierre de pays ;
 - et le rampant de toiture donnant sur le terrain voisin doit respecter le code civil.
- 11.5.2.3. Si une porte est placée en façade d'un atelier vitré, les éléments vitrés doivent être accolés à celle-ci (cf. **figure 10**).
- 11.5.2.4. Des éléments verticaux maçonnés ou en bois peints ou en fer en T doivent rythmer l'organisation des panneaux constitutifs.
- 11.5.2.5. Les pentes de toitures des vérandas accolées à un bâtiment existant pourront déroger à la règle des pentes de toitures (11.3.2.).

11.7. ABRIS DE JARDIN

11.7.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

- 11.7.1.1. Les abris de jardin, sont limités à une surface de 12 m² maximum d'emprise au sol, dans la limite d'un seul abri par unité foncière bâtie.
- 11.7.1.2. Les abris de jardin doivent être indépendants (non contigus) des bâtiments et s'intégrer dans le site dans lequel ils s'implantent.
- 11.7.1.3. Les abris de jardin doivent présenter une simplicité de forme et être installés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Il sera demandé à ce que ceux-ci soient préférentiellement localisés en fond de parcelle.
- 11.7.1.4. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres à l'égout de toiture.

11.7.2. MATÉRIAUX ET ASPECTS

- 11.7.2.1. La conception des abris de jardin doit s'inspirer de plusieurs modèles :
- en maçonnerie traditionnelle de pierres sèches. Ils doivent alors être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
 - ou en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale. Ils doivent également être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
 - ou en construction bois, les abris doivent être recouverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ou de type shingle. On utilisera alors des techniques de bardage en planches organisées verticalement ou horizontalement pouvant être soit peintes (blanc, vert, ...), soit teintées de couleurs sombres.

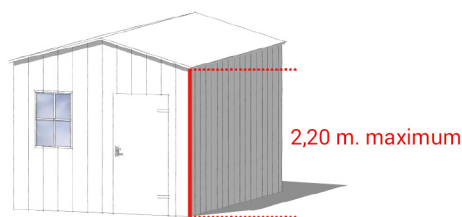


figure 18

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 11.7.2.2. La toiture ne doit pas être débordante de plus de 13 cm.
- 11.7.2.3. Tout débord de charpente, en pignon ou en façade, est pros crit.
- 11.7.2.4. Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande longueur.
- 11.7.2.5. L'abri ne comportera au maximum que 3 ouvertures. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- 11.7.2.6. Dans tous les cas cités ci-dessus, il pourra être admis en couverture l'utilisation partielle ou totale de dispositifs de type capteurs solaires dans la mesure où la conception de l'ensemble restera harmonieuse.
- 11.7.2.7. Tous les abris de jardin de type « chalet », ainsi que les abris métalliques ou en béton sont pros crits.

11.8. CLÔTURES ET PORTAILS

- 11.8.1. En bordure de voie, les clôtures doivent être minérales ou végétales et étudiées en fonction de l'espace environnant (cf. **annexe n°6.2**).
- 11.8.2. Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Les piliers de portails doivent être maçonnés avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale et/ou le mur de clôture.
- 11.8.3. Depuis l'espace public, les clôtures visibles en panneaux de ciments, en panneaux de bois, ou de type bâche sont pros crites. Les ganivelles sont pros crites en front de voie ouverte à la circulation publique.
- 11.8.4. La hauteur maximale des (clôtures, piliers et portail) ne doit pas excéder :
 - 1,40 mètres maximum sur rue (elle sera cependant étudiée en fonction de l'espace environnant, et des hauteurs voisines) ;
 - 1,80 mètres entre voisins dans le cas de clôtures minérales. Cette hauteur maximale est calculée à la verticale du projet vis-à-vis du terrain naturel. En cas de terrain en pente, le mur de clôture devra respecter ces hauteurs et donc avoir plusieurs décrochés. Ces décrochés devront être liés par des pans coupés (cf. **figure 19**) ;
 - en cas de retour sur voie ouverte à la circulation, les murs de clôtures devront se poursuivre en retour des limites séparatives sur une longueur comprise entre 3,00 et 5,00 mètres (cf. **figure 19**).

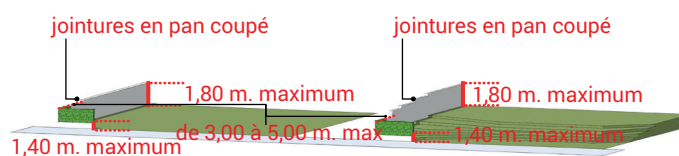


figure 19

- toutefois en agglomération, des hauteurs supérieures ou inférieures pourront être autorisées ou imposées en fonction de l'urbanisation environnante.
- 11.8.5. En cas de clôtures végétales avec un mur-bahut, la hauteur maximale du mur-bahut ne doit pas excéder :
 - 0,60 mètre maximum sur rue (elle sera étudiée en fonction de l'espace environnant et des hauteurs voisines) ;
- 11.8.6. Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc, ou réalisées en pierre de pays.
- 11.8.7. En bordure de voie, les clôtures grillagées et les clôtures en brande sont pros crites à l'alignement. Elles pourront cependant être acceptées à l'intérieur de la propriété si une haie vive constitue la clôture en bordure de voie.
- 11.8.8. Les clôtures maçonnées lorsqu'elles sont autorisées, doivent se terminer en forme arrondie (finition de type enduit) ou en pierre plate de Pays. La finition en tuile ne peut être acceptée que dans le cadre de murets en double renformi.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 11.8.9. Les portails doivent être simples, réalisés en bois ou aspect bois, constitués de lames verticales.

11.9. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- 11.9.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 11.9.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 11.9.3. Les locaux et installations techniques listés ci-après doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant :
- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
 - les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement. Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue ;
 - Les citernes de fuel ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
 - Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
- 11.9.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :
- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout, et les rives si typiques à l'île d'Yeu (agoyeaux). La sur-imposition de toiture est interdite ;
 - les éléments placés sur la façade devront impérativement être non visibles depuis le domaine public.
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Aucun dispositif de production d'énergie solaire posé sur les rampants de toiture orientés sur une voie publique ne sera autorisé à moins de 40 mètres de la dite voie.
 - éléments thermodynamiques (pompes à chaleur et chauffe-eau thermo-dynamiques).
- 11.9.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :
- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout, et les rives si typiques à l'île d'Yeu (agoyeaux). La sur-imposition de toiture est interdite.
 - tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou génoises en référence à l'architecture locale. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
 - l'utilisation de gouttière sera interdite sur les façades situées côté rue
 - les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installées de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrés à la construction.

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 11.9.6. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est fortement conseillé de mettre en place des dispositifs de récupération d'eaux pluviales enterrés.

ARTICLE N12.**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HABITATION

- 12.2.1. Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher échue avec un maximum de 2 places par logement.
- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher échue, pour une construction de 65 m² de surface de plancher, le calcul de la tranche échue impose la réalisation d'une seule place.
- 12.2.2. Le précédent alinéa n'est pas applicable pour les adjonctions, les extensions et les créations égales ou inférieures à 20 m² de surface de plancher.

12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE

- 12.2.1. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires au projet.
- 12.2.1. Les aires de stationnement devront être disposées dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à condition de ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.

12.4. AIRES DE LIVRAISON

- 12.4.1. Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.5. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- 12.5.1. Non réglementé

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

12.6. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 12.6.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

ARTICLE N13.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

- 13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
 - lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 13.2.2. Les constructions et installations nouvelles ainsi que les aires de services doivent être entourées d'un écran de végétalisation visant à en réduire l'impact visuel sur les paysages naturels. Cette disposition concerne également les dépôts de matériaux autorisés..
- 13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- 13.2.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- 13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la législation en vigueur.

13.4. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

- 13.4.1. Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.
- 13.4.2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

13.5. CÔNES DE VUE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

- 13.5.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N14.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 14.1. Non réglementé

ARTICLE N15.

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en oeuvre des cibles de performances énergétiques et environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords ainsi que les principes de construction.
- 15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- 15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.
- 15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m² an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1^{er} janvier 2013.

ARTICLE N16.

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 16.1. Non réglementé.