



LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

La zone A

La zone A correspond à la zone agricole. Il s'agit des secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, pastorales ou forestières.

La zone est entièrement dédiée à la pratique de l'agriculture, toute construction en dehors de celle liée à l'activité agricole y est interdite.

Les corps de ferme et les bâtiments liés à l'activité sont reportés au plan de zonage. Les bâtiments d'habitation identifiés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination (ces bâtiments sont identifiés par un encadré marron) sous réserve d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

La zone A est découpée en un sous-secteur :

- Apc : le secteur Apc correspond à une activité de pension canine.

La zone N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières du territoire. Il s'agit des secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de 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.
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.
- Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Toute construction y est interdite. Elle reprend les différents périmètres réglementaires (ZNIEFF, site Natura 2000...), afin de préserver au mieux la qualité environnementale et écologique du territoire.

La zone N est découpée en plusieurs sous-secteurs :

- Nl : le secteur Nl correspond aux espaces dédiés aux équipements de loisirs et/touristique. Leur constructibilité est limitée, et doit répondre à des besoins d'évolution en lien avec la vocation de loisirs ou touristique.
- Nec : il correspond au secteur de remblaiements de Crouy Saint Pierre.
- Nstep : ce sous-secteur correspond aux périmètres des stations d'épuration, afin de permettre leur entretien et leur évolution.
- Np : ce sous-secteur correspond aux éléments de patrimoine identifiés au sein de la zone naturelle. Il s'agit par-là de permettre leur évolution, dans un cadre de développement du tourisme et de préservation des éléments patrimoniaux.
- Npc : ce sous-secteur correspond aux zones de pisciculture.
- Nc : ce sous-secteur correspond aux zones de cressonnière.

- Nd : ce sous-secteur correspond à la déchetterie.
- Nj : ce sous-secteur correspond à des espaces de jardins.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

❖ Dans les zones A et N :

Sont interdites toutes autres formes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que celles autorisées à l'article 2.

Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

- Sont interdits, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, hormis ceux autorisés à l'article 2.

Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

- Sont interdits les abattages d'un élément de patrimoine végétal identifié au plan de zonage, hormis ceux autorisés à l'article 2.

Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

❖ En sus, dans les zones A :

Dans le périmètre identifié par une trame d'aléa fort à très fort, sont interdites :

- Les nouvelles constructions.
- La reconstruction après sinistre lié à un risque naturel.

Dans le périmètre indicé (i), sont interdits :

- Les garages en sous-sols et les caves à l'exception des caves cuvelées.

Dans le périmètre indicé (g), sont interdits :

- Les remblais ou comblements, les excavations, les nouvelles constructions, les dégradations ou destructions d'objets géologiques.

Pour les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).

❖ En sus, dans les zones N :

Dans le périmètre identifié par une trame d'aléa très fort, sont interdites :

- Toute construction et toute évolution de construction.

Dans le périmètre identifié par une trame d'aléa fort, sont interdites :

- Les extensions de constructions de plus de 30 m² de surface de plancher.

Dans le périmètre indicé (i), sont interdits :

- Les garages en sous-sols et les caves à l'exception des caves cuvelées.
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.
- Les constructions de plus de 20 m² de surface de plancher.

Dans le périmètre indicé (g), sont interdits :

- Les remblais ou comblements, les excavations, les nouvelles constructions, les dégradations ou destructions d'objets géologiques.

ARTICLE 2 – AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

❖ Dans les zones A :

Habitation :

- Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles, sous réserve :
 - o Qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant,
 - o Et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment agricole.
- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20% supplémentaire de surface de plancher existante à cette même date.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin) existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20 m² de surface de plancher, à une distance maximum de 30 mètres et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (par exemple les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou de l'énergie éolienne, à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction).
- 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.

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.
- L'extension des bâtiments agricoles existants, s'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers, des nuisances ou des servitudes.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, conformément à l'article R.151-35 du Code de l'Urbanisme, aux conditions suivantes réunies :
 - o La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation, périmètres de réciprocité, plan d'épandage...).
 - o L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et par le réseau d'assainissement, si on est en zonage d'assainissement collectif. La

nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie...

- La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants), artisanat, commerce (circuits-courts, vente directe à la ferme), bureaux, ou habitation. L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLUi, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.
- Sous réserve d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

Autres usages et affectations des sols :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La présence de carrières ayant une existence légale et répondant à la législation en vigueur.

Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

Dans le périmètre indicé (c) :

- Sont autorisées, les constructions sous réserve de garantir la pérennité et la stabilité des constructions ainsi que la non-aggravation du risque.

Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

- Sont autorisés, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination (par exemple vers le logement ou vers le tourisme) ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Sont autorisés, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

- Sont autorisés, les élagages d'un élément du patrimoine végétal à protéger, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un élément du patrimoine végétal à protéger n'est autorisé que pour les seuls motifs suivants :
 - Lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
 - Lorsque l'état phytosanitaire du patrimoine végétal le justifie.
 - Dans le cadre d'un aménagement paysager participant à la trame verte et bleue et/ou répondant à un motif d'intérêt général.
 - Dans le cadre de travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.
 - Lors de la création d'un accès à une unité foncière entraînant la suppression d'un maximum de 10% du linéaire protégé.

❖ Dans les zones N :

Sont autorisés dans toute la zone N, en dehors des secteurs de zone humide identifiés au plan de zonage :

Habitation :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière.
- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, et sous réserve que le phénomène d'inondation n'ait pas été à l'origine de la destruction.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20% supplémentaire de surface de plancher existante à cette même date.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin) existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et à une distance maximum de 30 mètres.
- Les abris pour animaux dans la limite de 20m² d'emprise au sol et sous réserve d'une intégration paysagère.
- La superficie totale des annexes ne devra pas dépasser 50 m².

Les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (par exemple les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou de l'énergie éolienne, à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction).
- 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.

Exploitations agricoles et forestières :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière.
- Les huttes de chasse existantes ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale de moins de 40 m² ainsi que leurs évolutions, dans le respect des angles de tir vis-à-vis des habitations et des tiers.

Autres usages et affectations des sols :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La présence de carrières ayant une existence légale et répondant à la législation en vigueur.

Dispositions particulières dans les secteurs de la zone N :

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur NI :

- Les constructions à usage d'activités sportives, culturelles ou de loisirs.
- Les équipements publics.
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les chemins piétonniers et cyclables et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les exhaussements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur Nec :

- Les constructions liées au remblaiement de Crouy Saint-Pierre.

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur Nstep :

- Les installations, travaux et constructions liées à la gestion et au fonctionnement des stations d'épuration.

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur Nd :

- Les installations, travaux et constructions liées à la gestion et au fonctionnement des déchetteries.

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur Np, sous réserve de s'adapter objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, et de s'implanter dans le respect de la composition formée par le bâti à proximité et les espaces naturels extérieurs :

- La réfection, l'aménagement des bâtiments existants et leurs extensions.
- La construction de bâtiments annexes aux habitations et aux activités touristiques existantes sur l'unité foncière.
- Les activités hippiques.
- Les établissements d'hébergement, de repos, de santé et de remise en forme.
- Les salles de réception.
- Les constructions nécessaires à la pratique d'activités de loisirs.
- Le changement de destination en habitation ou en activité liée au tourisme sous réserve d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans la zone.

Par ailleurs, sont uniquement autorisés sur les secteurs de zone humide identifiés au plan de zonage, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - o A la défense nationale,
 - o A la sécurité civile
 - o Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable ou gaz, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - o Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides, sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur Npc :

- Les constructions liées à l'activité piscicole.

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur Nc :

- Les constructions liées à l'activité de cressonnière.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité de cressonnière.

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur Nj :

- sont uniquement autorisées les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que les constructions : les garages, serres, annexes, dépendances, remises à matériel et abris d'une surface de plancher de 25 m² maximum par élément distinct. La superficie totale des annexes ne devra pas dépasser 25 m².

Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

Dans le périmètre indicé (i) :

- Sont autorisés, les exhaussements, s'ils sont strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales.

Dans le périmètre indicé (c) :

- Sont autorisées, les constructions sous réserve de garantir la pérennité et la stabilité des constructions ainsi que la non-aggravation du risque.

Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

- Sont autorisés, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination (par exemple vers le logement ou vers le tourisme) ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger sous réserve d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
- Sont autorisés, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

- Sont autorisés, les élagages d'un élément du patrimoine végétal à protéger, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un élément du patrimoine végétal à protéger n'est autorisé que pour les seuls motifs suivants :
 - Lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
 - Lorsque l'état phytosanitaire du patrimoine végétal le justifie.
 - Dans le cadre d'un aménagement paysager participant à la trame verte et bleue et/ou répondant à un motif d'intérêt général.
 - Dans le cadre de travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.
 - Lors de la création d'un accès à une unité foncière entraînant la suppression d'un maximum de 10% du linéaire protégé.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES TENDANT A FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Dans toutes les zones naturelles, hors secteurs Apc, NI, Nec, Np, Npc, Nc, Nj	Non règlementé
Nj	Limitée à 25 m ² et d'une superficie totale de 25 m ² .
Apc, NI, Nc, Npc	Limitée à 20% et d'une superficie totale de 100 m ² .
Np, Nec	Limitée à 20%

ARTICLE 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du terrain naturel le plus favorable au pétitionnaire, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
A	<p>Constructions à usage agricole : 15 mètres au faitage. Constructions à usage d'habitation : R+2 ou R+1+C au faitage.</p> <p>Toutefois, un projet peut être refusé si la hauteur projetée s'avère en opposition avec la volumétrie des constructions voisines. Par exemple, les extensions ne peuvent avoir une hauteur supérieure à la construction principale.</p> <p>Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.</p>
N	<p>En cas d'extension de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiment après sinistre, la hauteur initiale à la date d'approbation du PLUi ne doit pas être dépassée.</p> <p>Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles.</p>

Dispositions dérogatoires

❖ Dans les zones A:

Cette règle ne s'applique pas

- Pour l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone. Dans ce cas, la hauteur maximale se limite à celle de la construction.

- Pour les extensions de constructions ou d'installation existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone. Dans ce cas, la hauteur maximale se limite à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.
- Pour la reconstruction à l'identique.

Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

❖ Dans les zones A et N :

Dans le périmètre indicé (i) :

Le niveau moyen du seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer au-moins à 0,20 mètre au-dessus du sol naturel avant aménagement.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
A	Les nouvelles constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.
N	Les nouvelles constructions doivent être édifiées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

Dispositions dérogatoires

❖ Dans les zones A :

En cas de travaux permettant d'isoler ou de conforter par l'extérieur la façade d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, le recul après travaux peut être inférieur aux reculs minimums imposés par le présent article, dans la limite de 30 cm maximum de profondeur par rapport au nu de la façade.

Les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que les balcons ou autres éléments en surplomb, ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs du présent article.

Cette règle ne s'applique pas

- Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les reculs imposés à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, le recul ne peut être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en recul de 0,50 mètre minimum, à condition :
 - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
 - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Dans le cas d'une impossibilité technique due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (étroitesse de la voirie...).
- Dans le cas de la construction d'abris de jardins. Le cas échéant, le retrait peut être réduit à 1 mètre minimum de la voie ou emprise publique.

❖ Dans les zones N :

Cette règle ne s'applique pas

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en recul de 0,50 mètre minimum, à condition :
 - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
 - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Dans le cas d'une impossibilité technique due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (étroitesse de la voirie...).
- Dans le cas de la construction d'abris de jardins. Le cas échéant, le retrait peut être réduit à 1 mètre minimum de la voie ou emprise publique.

Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

❖ Dans les zones A et N :

Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine bâti à protéger identifiés au plan de zonage.

Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine végétal à protéger identifiés au plan de zonage.

Dispositions particulières par rapport aux cours d'eau :

Un retrait de minimum 4 mètres est exigé vis-à-vis des berges de cours d'eau.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions doivent être implantées en **retrait de 4 mètres minimum** des limites séparatives.

Dispositions dérogatoires

❖ Dans les zones A :

En cas de travaux permettant d'isoler ou de conforter par l'extérieur la façade d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, le retrait après travaux peut être inférieur aux retraits minimums imposés par le présent article, dans la limite de 30 cm maximum de profondeur par rapport au nu de la façade.

Les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que les balcons ou autres éléments en surplomb, ne sont pas pris en compte pour le calcul des retraits du présent article.

Cette règle ne s'applique pas

- Pour l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits imposés à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, le retrait ne peut être inférieur au retrait minimum du bâtiment existant.
- Pour les constructions annexes, d'une emprise au sol de 12m² maximum et d'une hauteur maximale de 3 mètres qui peuvent s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en retrait de 0,50 mètre minimum, à condition :
 - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ».
 - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

❖ Dans les zones N :

Cette règle ne s'applique pas

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en retrait de 0,50 mètre minimum, à condition :
 - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ».
 - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

❖ Dans les zones A et N :

Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine bâti à protéger identifiés au plan de zonage.

Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine végétal à protéger identifiés au plan de zonage.

Dispositions particulières par rapport aux cours d'eau :

Un retrait de minimum 4 mètres est exigé vis-à-vis des berges de cours d'eau.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres**.

ARTICLE 9 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

❖ Dans les zones A et N :

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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions et leurs annexes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

❖ En sus, dans la seule zone A :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, matériaux de synthèse bruts type parpaings...) et les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux périmètres de monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur de ce périmètre.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit :

- D'installer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable.
- D'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.
- De poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- D'édifier des projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée.

1 - VOLUMES

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les formes traditionnelles en s'inscrivant dans le volume général des constructions voisines.

2 - TOITURES

Les toitures des habitations doivent s'harmoniser avec les constructions voisines existantes. Elles doivent être réalisées avec des **matériaux du type ardoise, tuile** ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire à l'ardoise ou à la tuile.

Les bacs aciers sont autorisés. Les tôles ondulées sont interdites.

Les toitures des habitations doivent être **d'aspect mat**. Les toitures d'aspect brillant, type tuiles vernissées, sont interdites.

3 - FACADE

Les façades des constructions édifiées et annexes seront réalisées en harmonie avec les façades des constructions édifiées sur les parcelles attenantes (matériaux, couleurs).

❖ Dans les zones A et N :

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves :

- Les logements traversants sont recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.
- L'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi :

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul imposées aux articles 6 et 7, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.
- Une insertion paysagère travaillée.

Par ailleurs, il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, locaux et issus de filières durables.
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour certains usages non sanitaires et en conformité avec le Code de la Santé Publique.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 11 – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

❖ Dans les zones A et N :

1 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un **traitement paysager** (minéral ou végétal).

Les essences à utiliser sont les **essences locales**.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au-moins un arbre de haute tige par 150 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation. Les plantations sont réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats.

2 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

Les espaces boisés figurant au plan comme **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les **espaces paysagers à préserver** identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-23 ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires. Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, il sera imposé une demande de déclaration préalable. En cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel), une replantation à l'identique est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

❖ Dans les zones A et N :

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE 13 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

❖ Dans les zones A et N :

1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un **accès à une voie ouverte à la circulation publique** soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou autre risque.

❖ Dans les zones A et N :

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être en conformité avec la réglementation en vigueur. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau potable, destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire (article L2224-9 du code général des collectivités territoriales) ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions situées dans un zonage d'assainissement non-collectif. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, puisard...

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pluvial

pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

3 – RESEAU DE DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET GAZ, DESERTE EN TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

4 – RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit **prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.**