

CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

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

Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.

Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.

CARACTERE DE LA ZONE

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

De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seules des extensions limitées ou des changements de destinations sont autorisées.

Elle comprend un secteur :

- Un secteur Nhu correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les constructions nouvelles d'habitation et les extensions, annexes et piscines des constructions existantes.
- Un secteur Nhs correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, annexes et piscines des constructions existantes.
- Un secteur Nt correspondant à un espace naturel pouvant être équipé pour recevoir des hébergements hôteliers et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.
- Un secteur Ns correspondant à un espace naturel pouvant être équipé et aménagé pour des activités sportives ou de loisirs.
- Un secteur Ng dédié aux espaces de parcours sportif du Golf de Gardegan-et-Tourtirac.
- Un secteur Nk, correspondant aux espaces à dominante naturelle et attenants au camping de Lussac, sur lesquels sont essentiellement permis les aménagements nécessaires à l'activité touristique existante.
- Un secteur Np correspondant à des espaces à dominante naturelle qu'il convient de préserver au regard de sa valeur patrimoniale (tels que les pelouses calcicoles par exemple...).
- Un secteur Nx, afin de prendre en considération les activités déjà existantes des secteurs secondaires ou tertiaires mais aussi les activités de commerce et de service.
- Un secteur Ny, afin de prendre en considération les activités déjà existantes des secteurs secondaires ou tertiaires.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - **En zone N**, toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées dans l'article N2.

1.2 – Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – **Sur l'ensemble de la zone N**, les constructions et installations nécessaires au passage des lignes électriques hautes tensions sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. La hauteur n'est pas règlementée pour ce type de constructions et installations :

- les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

2.2 – **Au sein du secteur Nk**, ne sont autorisés que les aménagements complémentaires à l'activité d'hébergement touristique proposée par la zone UK attenante.

2.3 – **Au sein secteur Np**, ne sont autorisées que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics

2.4 – **Au sein du secteur Ny**, ne sont autorisés que les aménagements nécessaires au fonctionnement et au maintien des activités industrielles existantes à la date d'approbation du PLUi.

2.5 – **Dans le reste de la zone N ainsi que dans le secteur Nhs**, sont autorisés :

- Pour la destination exploitations agricoles et forestières, les nouvelles constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.
- Pour la destination habitation :
 - Les extensions et les annexes des constructions à usage de logement existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de :
 - Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension est limitée à 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 150m².
 - Pour les constructions comprises entre 100m² et 170m², l'extension est limitée 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 210m².
 - Pour les constructions supérieures à 170m², l'extension est limitée à 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi en une ou plusieurs fois.
 - Les piscines
- Le changement de destination des constructions vers une vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce de détail et de restauration, selon l'identification faite sur le plan de zonage au titre de l'article R. 151-35 du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.
- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

2.6 – **Au sein du secteur Nhu**, sont autorisées :

- Les constructions autorisées à l'article 2.5
- Pour la destination habitation, les nouvelles constructions à usage de logement

2.7 – **Au sein du secteur Ns**, pour la destination équipements d'intérêts collectifs et services publics, les aménagements et les constructions à usage d'équipements sportifs ainsi que les constructions à usage de salles d'art et de spectacle.

2.8 – **Au sein du secteur Nt**, sont autorisées :

- Les constructions autorisées à l'article 2.5

- Pour la destination commerces et activités de services, les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration

2.9 – **Au sein du secteur Nx**, sont autorisées :

- Les constructions autorisées à l'article 2.5
- Pour les constructions ayant déjà une destination de commerces et d'activités de services, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les extensions et annexes :
 - o Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension est limitée à 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 150m².
 - o Pour les constructions comprises entre 100m² et 170m², l'extension est limitée 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 210m².
 - o Pour les constructions supérieures à 170m², l'extension est limitée à 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi en une ou plusieurs fois.

2.10– **Au sein du secteur Ng**, pour la destination équipements d'intérêts collectifs et services publics, seuls les aménagements et les constructions à usage d'équipements sportifs sont autorisés.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définition : « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.*

Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :

- *soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*
- *soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».*

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité et une sécurité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

6.1 – **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation – hors garages et annexes –**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : 670^{E5} et 936.

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, 21 (entre Petit-Palais et Cornemps et la RD 17), RD 243, 243^{E1} et 244.

- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.

6.2 - **Hors agglomération, les constructions à autres usages**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : 670^{E5} et 936.
- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, 21 (entre Petit-Palais et Cornemps et la RD 17), RD 243, 243^{E1} et 244.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.

6.3- Ailleurs, par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

6.4 - Les autres types d'annexes tels que garages, abris de jardins, piscines, etc... peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.

6.5 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

6.6 – **En secteur Nhu**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées soit selon un recul maximum de 5 mètres.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – **Pour l'ensemble de la zone N**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales de 5 mètres minimum.

7.2 – L'extension d'une construction avant l'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement du bâtiment existant.

7.3 – Sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, les annexes de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, doivent être :

- Soit intégrées à la clôture
- Soit adossées à une construction existante

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.

7.5 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

7.6 – En secteur Nhu :

- Les constructions, au nu du mur, devront être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives latérales sera $D = H$ avec un minimum de 3 mètres.
- Toute construction nouvelle à usage de logement (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

7.7 – En secteur Ns, les constructions, au nu du mur, pourront être implantées :

- Soit en limite séparative latérale
- Soit sur au moins une des limites séparatives latérales, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.
- Soit à 3 mètres minimum des limites séparatives latérales.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – **En secteur Nhu**, l'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – **En secteurs Nhu**, l'emprise au sol maximale sera de 70 % du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

9.2 – En secteurs Ns et Nt, l'emprise au sol maximale sera de 50 % du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur des bâtiments à usage d'exploitations forestières est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans le cas d'un projet d'aménagement des combles, il sera possible de déroger à ces hauteurs.

10.2 - La hauteur des constructions à usage de logement est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.3 – Pour les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, la hauteur est limitée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.4 - **En secteurs Nt et Ns**, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.5 - **En secteur Nx**, la hauteur des constructions autorisées (entrepôt, ...) est également limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.6 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.7 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

LES SECTEURS Ne ET Ns DEROGENT A L'APPLICATION DE CET ARTICLE

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

3.1 - BATIMENTS EXISTANTS ANCIENS (antérieurs à 1948)

Volumétrie et aspect général

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple), les changer à l'identique ou les remplacer par des menuiseries en bois ou en aluminium ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

3.2 - BATIMENTS NOUVEAUX ET EXISTANTS (postérieures à 1948)

Volumétrie et aspect général

Les constructions nouvelles devront avoir des volumes simples.

Façades

La façade principale et le faitage principal sont soit parallèles à l'alignement soit perpendiculaires. Une orientation avec la façade au sud sera privilégiée.

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Menuiserie

Sur les façades visibles depuis les emprises publiques, la proportion des ouvertures courantes sera plus haute que large.

Les couleurs des menuiseries s'en tiennent au nuancier joint en annexe.

Toitures

La toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus. Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, tuiles mécaniques losangées, zinc, cuivre, verre, polycarbonate transparent...) peut être autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Les débords de toiture traditionnelle sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture pour conserver son unité et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile.

Pour les constructions à usage de commerces et activités de service, **les équipements techniques** : cheminée, extracteur, ... devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Annexes et vérandas

Pour les annexes et vérandas dont l'emprise au sol est supérieure à 40m², le choix des matériaux de façade et de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,

- soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

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

12.2 – En secteur Nt, les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle, doivent être les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique : 1 place par chambre
- Pour les constructions à usage de restauration : 2 places de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher de la salle de restauration

12.3 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.4 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.5 – En secteur Nhu, les marges de recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage) devront être aménagées sous la forme d'espace boisé et arboré composé d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

ESPACES BOISÉS À CONSERVER

13.6 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non règlementé

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Non règlementé