

# ZONE N

## 1- Usage des sols et destination des constructions

### ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Dans l'ensemble des zones N, toute construction non mentionnée à l'art 2 est interdite.

### ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

#### Sont autorisés en zone N, tous secteurs confondus :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux réseaux d'infrastructures et aux équipements d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m<sup>2</sup>. Ils devront être implantés à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).
- Les constructions et ouvrages nécessaires à l'irrigation, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonne, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sur les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol repérés par une trame au document graphique (au titre de l'article R151-34).
- De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

**Sont autorisées dans la seule zone Nl**

Les constructions et installations liées aux équipements sportifs et de loisirs.

**Sont autorisées dans la seule zone Nv**

Les occupations et les utilisations liées aux aires d'accueil des gens du voyage et constructions ou installations liées à leur gestion et à leur fonctionnement.

**Sont autorisées dans la seule zone Ne**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice du service public.

**Sont autorisées dans la seule zone Npv**

Les installations d'équipements de production d'électricité à partir de sources renouvelables ainsi que les équipements qui s'y rattachent à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat et lointain.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires à condition qu'elles soient directement liées à la production d'énergies renouvelables.

**Sont autorisées dans la seule zone Nj**

Les constructions (abris de jardins) dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par parcelle.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble de jardins partagés ou familiaux, l'emprise au sol des constructions (abris de jardins) sera limitée à 5 m<sup>2</sup> par jardin.

**ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé

## 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **A- Emprise au sol des constructions**

- Zones N (hors secteur Nj) et dans le secteur Npv : Non règlementé.
- Dans le seul secteur Nj : l'emprise au sol sera de 5 m<sup>2</sup> maximum par parcelle. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble de jardins partagés ou familiaux, l'emprise au sol des constructions (abris de jardins) sera limitée à 5 m<sup>2</sup> par jardin.

#### **B- Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit pour les autres constructions.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, tours réfrigérantes,...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles n'augmentent pas la hauteur initiale.

Dans les zones N, Nl, Nv :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- La hauteur des annexes à l'habitation ne doit pas excéder 4 mètres.

Dans la zone Nj

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4mètres.

Dans les zones Npv

- La hauteur maximale ne peut excéder 4,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les zones Ne :

- La hauteur maximale ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

#### **C- Implantation des constructions**

1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de l'axe de la voie pour l'Autoroute A64 et ses bretelles d'accès.
- 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 20 mètres pour les autres constructions. pour la RD 627.
- 15 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions, pour les autres voies et emprises publiques.

2 - Des implantations différentes sont autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- lorsque le bâtiment s'inscrit en continuité de bâtiments existants.

3- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension et les annexes des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

#### 4- Dans le seul secteur Npv

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 50 mètres de l'axe de la voie pour l'Autoroute A64 et ses bretelles d'accès (cf. étude de dérogation aux règles de retrait réalisée au titre des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme).
- et 10 mètres pour les autres constructions, pour les autres voies et emprises publiques.

Dans les autres cas, toute construction doit être implantée :

- à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.
- En limite séparative ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat.

#### **Façades**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments et au site environnant.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

#### **Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur les documents graphiques par une étoile**

Les éléments remarquables (bâtiments : pigeonnier, tour, clocheton, moulin, etc... et détails d'architecture : génoises, encadrements d'ouvertures, chaînages d'angle, contreforts, corniches, moulures, typologie d'ouvertures spécifiques représentatives d'une période historique, etc.) des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux ou des matériaux similaires que ceux du bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> pourront être en bois.

**ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1-Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**2-Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

Les haies bocagères existantes, bosquets et alignements d'arbres seront maintenus ou remplacés par des haies similaires. La diversité des boisements sera conservée, afin de préserver ces espaces comme niches écologiques.

**3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :**

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

**4 - Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur les documents graphiques par une étoile**

Les éléments remarquables (bâtiments : pigeonnier, tour, clocheton, moulin, etc.... et détails d'architecture : génoises, encadrements d'ouvertures, chaînages d'angle, contreforts, corniches, moulures, typologie d'ouvertures spécifiques représentatives d'une période historique, etc....) des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux ou des matériaux similaires que ceux du bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> pourront être en bois.

**ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT**

Dans l'ensemble des zones, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 3- Equipements et réseaux

#### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### **1- Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

##### **2- Voirie :**

Non réglementé

**ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****A – Eau potable**

Toute construction et installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**B – Assainissement**Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

**C – Electricité**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

**D- Défense en eau contre l'incendie :**

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.