

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

□ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- Le secteur Nj correspond à une zone de jardins qu'il est nécessaire de préserver
- Le secteur Ni est destiné à accueillir des activités à caractère sportif, social, culturel, festif ou de loisirs,
- Le secteur Nc doit permettre la réalisation des constructions, travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires à l'établissement et au fonctionnement d'un cimetière.
- Le secteur Nh permet d'étendre les habitations en secteur naturel et agricole et de conforter les anciens hameaux agricoles.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNI.

Le fuseau lié à la présence de l'autoroute A20 est concerné par les dispositions de la loi N°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit. L'article L111-1-4 s'applique le long de l'autoroute A20 (recul de 100 m) et la RD 820 est classée pour partie en route à grande circulation (recul de 75 mètres).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :

- Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
- b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

◆ ARTICLE N 1 – SONT INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 est interdite.

◆ ARTICLE N 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

⇒ **Sur l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs affectés par un risque inondation et dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité des sites, paysages et milieux naturels :**

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 50% de leur superficie de plancher hors œuvre nette et qu'il leur soit contigu,
- Les annexes attenantes ou non aux habitations existantes, dans la limite de 30 m2.
- Les constructions de faible emprise, nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- La restauration des cabanes de vignes et des abris de jardin, gariottes ou cabanes à berger
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires,
- Les aires de stationnement plantées, ouvertes au public,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public à

condition que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone.

- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les exhaussements et excavations des sols

Dans le secteur Nl :

- Les constructions d'équipement hôtelier et de restauration.
- Les aires de loisirs et de sports y compris les tribunes et vestiaires.
- Les aménagements et installations à caractère social, culturel et festif.

Dans le secteur Nc :

- La réalisation des constructions, travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires à l'établissement et au fonctionnement d'un cimetière.

Dans le secteur Nh :

- La réalisation de construction à usage d'habitation à raison d'une par parcelle existante à la date d'approbation du PLU en vue de conforter les anciens hameaux agricoles.

⇒ **Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation repéré par l'indice i :**
Dans le secteur Nji : sous réserve des prescriptions énoncées dans le PPRNI et dans les conditions figurant en annexe du présent règlement.

- Les constructions de faible emprise, nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires,
- Les aires de stationnement plantées, ouvertes au public,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public à condition que toute solution d'implantation en dehors de la zone soit impossible.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les abris de jardins d'une surface hors œuvre maximale de 6m².

Dans le secteur Nli :

sous réserve des prescriptions énoncées dans le PPRNI et dans les conditions figurant en annexe du présent règlement.

- Les annexes attenantes ou non aux habitations existantes, dans la limite de 30 m².
- Les constructions de faible emprise, nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires,
- Les aires de stationnement plantées, ouvertes au public,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public à condition que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- La réalisation des aménagements et des constructions à caractère sportif, social, culturel, festif ou de loisirs.
- Les exhaussements et excavations des sols,

Dans le secteur Nhi :

sous réserve des prescriptions énoncées dans le PPRI et dans les conditions figurant en annexe du présent règlement.

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 50 % de leur superficie de plancher hors œuvre nette et qu'il leur soit contigu.
- Les annexes attenantes ou non aux habitations existantes, dans la limite de 30 m².
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires,
- Les aires de stationnement plantées, ouvertes au public,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public à condition que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les exhaussements et excavations des sols,

◆ ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

◆ ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire.
- Eaux pluviales : toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puit d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

◆ ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

RECU

Les constructions devront s'implanter au-delà des marges de reculement fixées au document graphique.

Dans les autres cas les constructions de toute nature doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsque le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles :
 - avec le caractère de l'espace bâti par exemple : rupture d'alignement, suppression de végétation intéressante, terrassement important,
 - avec des exigences techniques de raccordement des réseaux,
 - avec des exigences de protection contre les risques naturels,
- Dans le cas de constructions existantes déjà implantées à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant,

- Pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, lorsqu'elle est imposée pour des raisons techniques ou d'insertion paysagère et architecturale.

Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

◆ ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m, débord de toit non compris. Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'au sommet de la construction, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 7 m; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation.

Un dépassement pourra être admis pour des saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction.

La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3m.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des installations d'intérêt général ou lorsque les raisons techniques l'imposent (château d'eau, relais hertzien, silos, etc...) après étude particulière d'intégration dans le site.

◆ ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

RÈGLES GÉNÉRALES :

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.
- Il pourra à titre exceptionnel être dérogé aux règles particulières :
 - pour les architectures qui s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, bioclimatique et ou innovante si elles sont dessinées par un architecte
 - pour des typologies architecturales nouvelles dans la mesure où elles garantissent un respect des rythmes, volumétries et échelles des constructions traditionnelles tant depuis les points de vue proches que lointains.

RÈGLES PARTICULIÈRES

- Les couvertures sont de préférence de teinte rouge ou foncée ;

Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge sombre. Cependant, en fonction de l'environnement ou en cas d'emploi de matériaux contemporains (bac acier par exemple) la teinte pourra être différente du rouge sombre à condition qu'elle soit d'un ton neutre qui s'intègre à l'environnement (vert kaki par exemple).
- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes doit être constitué avec un mortier de chaux dont la teinte se rapprochera au maximum de la couleur de la pierre locale avoisinante.
 - Les enduits lissés et les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
 - Pour les maçonneries de pierres, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.
 - En cas d'emploi de matériaux contemporains (bardage métallique ou bois apparent), la teinte choisie sera d'un ton neutre (éviter le blanc et les couleurs claires en général) afin qu'elle s'intègre à l'environnement.
 - Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
 - Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.
- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète.
- Les clôtures seront réduites au strict minimum constituées d'une haie, éventuellement doublée d'une grille.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soient par des haies vives d'essences locales soit par tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut qui ne devront dépasser 2 mètres de hauteur. Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) constructions principales.

- Les panneaux solaires s'ils sont prévus devront être intégrés le plus discrètement possible.

- Les abris de jardins devront être réalisés avec des matériaux traditionnels.

◆ ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

◆ ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS sauf en secteur Nh où il ne devra pas dépasser 0,35.