

## **CHAPITRE N - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

**La zone N est une zone naturelle et forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.**

### **- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES -**

- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, aires de stationnement ouvertes au public,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES -**

Peuvent être autorisés, s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone :

- les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone.
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.
- l'extension des constructions existantes,
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes,
- les constructions à usage agricole ou liées aux activités agricoles,
- les constructions ou installations directement nécessaires aux activités cynégétiques ou de pêche,
- les constructions à usage d'habitation localisées au siège de l'exploitation agricole, sous réserve de former avec les bâtiments de ladite exploitation une composition architecturale et ne porter aucune entrave aux activités agricoles avoisinantes,
- . le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes repérées au document graphique en application de l'article L 123-1.7,
- . la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre (« à l'identique » signifie que le bâtiment détruit peut être reconstruit selon les mêmes implantations, hauteurs, densités qui sont les siennes à la date du sinistre).
- . les équipements collectifs d'infrastructure d'intérêt général.

## **- SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -**

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

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

La réalisation d'une voie nouvelle peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

#### **4-1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

#### **4-2 ASSAINISSEMENT**

##### EAUX USEES DOMESTIQUES

Les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement par un système séparatif s'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel peut être admis, avec épuration par le sol ou un dispositif filtrant et élimination ou évacuation vers le milieu naturel. Ce type d'assainissement est conçu conformément à certaines prescriptions techniques.

##### EAUX INDUSTRIELLES

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles doivent mettre en œuvre les dispositifs individuels de traitement adaptés à la nature quantitative et qualitative des effluents.

## EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux non établis ou insuffisants, l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

### **4-3 RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)**

#### TÉLÉCOMMUNICATIONS ET VIDÉOCOMMUNICATIONS :

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront réalisés conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86.

Ils devront être enterrés, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

#### GAZ ET ELECTRICITÉ :

Les réseaux devront être enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques de moyenne et haute tension, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Le renforcement des lignes aériennes d'électricité et de téléphone existantes est autorisé.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Néant.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES -**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

### **6-1 REGLE GENERALE**

Exception faite des ouvrages en saillie définis à l'article N 11 :

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m au moins à partir de l'alignement.

### **6-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

#### - AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article N 6-1 pourront être admises :

- pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### - AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article N 6-1 pourront être imposées :

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions doivent être implantées à 2 m au moins des limites.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient ainsi que pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, à conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité.

- pour les équipements collectifs d'infrastructures d'intérêt général.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs, avec minimum de 2 m.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol (définition du terrain naturel) ou par le niveau du trottoir fini ;
- à un point haut, défini comme le point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou par le sommet de l'acrotère.

Dans le cas de limite séparative, cette hauteur est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement,

- à un point haut défini par l'égout du toit ou par le sommet de l'acrotère.

## **10-1 REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1), soit une hauteur maximale de 6,50 mètres. Par ailleurs, le faitage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

## **10-2 HAUTEURS DIFFERENTES AUTORISÉES**

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible de :

- prolonger le rampant ou la toiture-terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante ;
- de ramener les façades au nu de la façade principale existante ;
- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents ;
- de nouveaux débords de toiture peuvent être réalisés.

Pour les équipements collectifs.

## **ARTICLE N 11 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique de la zone,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

## **COULEURS ET MATERIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

## **FACADES ET MURS EXTERIEURS**

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

## **CLOTURES**

### **- TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Les clôtures haies d'une longueur supérieure à 15 mètres devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les clôtures composées de grillages non plantés d'une haie ou de plaques en béton sont interdites.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont à proscrire.

### **- HAUTEURS**

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ou sur les limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m. En cas de clôture composée, la hauteur du mur de soubassement sera comprise entre 1 mètre et 1,20 m.

Dans le cadre de la préservation du petit patrimoine, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas de rénovation de clôtures présentant un intérêt architectural ou paysager.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

## **DEBLAIS ET REMBLAIS**

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande de permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

**Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer**

**avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.**

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le traitement des espaces libres et de leurs abords devra faire référence à la palette des essences végétales existantes à proximité.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

### **- SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour les constructions édifiées dans cette zone.

Cependant, l'extension des constructions visée à l'article N 2 ne peut excéder 10 % de la superficie de plancher hors œuvre nette comprise dans le volume existant, éventuellement après aménagement. L'application de cette règle ne peut avoir pour effet de réduire à moins de 40 m<sup>2</sup> la superficie de plancher hors œuvre nette de cette extension.