

Envoyé en préfecture le 12/04/2019  
Reçu en préfecture le 12/04/2019  
Affiché le  
19 027 20066405-20190403-CC\_DD\_41\_2019-DE

# TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

*La zone N est référencée au plan par l'indice N et délimitée par des tirets longs.*

**Caractère de la zone N :** La zone N vise la protection du site, des paysages et de l'environnement. Elle couvre le site de la Mésangère, les espaces boisés classés, les espaces sensibles au mitage, le site du Framboisier. Elle concerna aussi des espaces bâtis enclavés dans l'espace agricole, et dont il s'agit d'assurer le maintien et une évolution cohérente.

La zone N est concernée par le risque ruissellement.

La zone N est concernée par la présence d'une zone inconstructible d'aménagement paysager.

Elle comprend un secteur N<sub>h</sub> correspondant à des possibilités limitées de construction, en cohérence avec le bâti limitrophe à vocation principale d'habitat.

Elle comprend aussi un secteur N<sub>r</sub> dédié aux espaces nécessaires au développement de la maison de retraite.

L'ensemble de la zone naturelle est concerné par un principe de protection des lisières forestières.

### **Article N1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits**

⇒ Ce qui n'est pas mentionné à l'article N2 est interdit.

Le comblement des mares et les constructions dans un périmètre de 20m à compter des bords des mares

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

### **Article N2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales**

⇒ **Les constructions et les aménagements nécessaires à l'implantation des différents réseaux et voies** (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles N3 à N13 pourront alors ne pas être appliqués.

⇒ **Les extensions et annexes des constructions existantes**, sous réserve d'intégration dans le site et l'environnement.

⇒ **Les équipements publics**, leurs extensions et annexes, sous réserve d'intégration dans le site et l'environnement.

⇒ **La reconstruction après sinistre, le changement de destination, l'aménagement, la transformation et la réhabilitation**, sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone. Tout ou partie des articles 5 à 12 pourront alors ne pas être appliqués si ceux-ci rendent le projet impossible.

⇒ **Les aires de jeux et de sport** ainsi que les aires de stationnement, sous réserve d'être ouvertes au public.

⇒ **Les exhaussements et affouillements**, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières seuls sont tolérés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation écologique et paysagère des sites,
- Les extensions limitées et annexes contiguës aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la constructions initiale, et ce dans une limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les secteurs soumis à la zone d'aménagement paysager :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation paysagère du site.

**Et dans le secteur N°**

⇒ Les constructions et utilisations à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec le site et l'environnement.

**Et dans le secteur N°**

⇒ Les équipements collectifs, leurs extensions et annexes, sous réserve d'intégration dans le site et l'environnement et de lien avec les équipements en place.

**Article N3 : Accès et voirie**

Aucun accès n'est autorisé sur la RD80.

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de chaussée pour les constructions à usage d'habitation.

Les sorties jumelées sont fortement déconseillées.

En outre, il est rappelé que :

- Pour être constructible, un 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 fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Tout projet doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

**Article N4 : Desserte par les réseaux**

**Eau et Electricité :**

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

**Desserte en eau industrielle**

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

**Assainissement - Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses

caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les Intéressés seront, dès que possible, invités à se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### **Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Assainissement Eaux pluviales :**

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement 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.

Dans le cas d'un projet présentant une surface imperméabilisée importante, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété.

#### **Electricité et téléphone :**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

#### **Article N5 : Caractéristique des terrains**

Pas de prescription particulière.

#### **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales seront implantées selon un recul minimum de cinq mètres de la limite d'emprise des voies.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.*

*Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.*

#### **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire 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 3 mètres ( $d=h/2 \geq 3m$ ). Cette prescription ne s'applique pas aux équipements collectifs.

*Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.*

## **II. Règlement après modification**

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $d = h/2 \geq 3m$ ). Cette prescription ne s'applique pas aux équipements collectifs.

Malgré ces dispositions, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés. »

### **Article N8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

L'évolution des bâtiments existants, leurs annexes et extensions, sont autorisées sous réserve :

- de ne pas excéder 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport au bâtiment existant, dans la limite de 30m<sup>2</sup>
- d'être implantées dans un périmètre de 30m autour du bâtiment existant

### **Article N9 : Emprise des constructions**

L'emprise au sol de la construction principale ne dépassera pas 21% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières seuls sont tolérées les extensions limitées et annexes contiguës aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la constructions initiale, et ce dans une limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article N10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles. Dans tous les cas la hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

*Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, l'aménagement, la transformation, la réhabilitation ou l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU qui ne respecteraient pas ces règles, sous réserve toutefois de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.*

### **Article N11 : Aspect extérieur des constructions**

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

*Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.*

Les garages en sous-sol sont fortement déconseillés.

Les pentes de toiture feront :

- 35° minimum pour les constructions principales à usage d'habitation
- 20° minimum pour les annexes aux habitations.

Les monopentes sont autorisées pour les annexes accolées à un pignon ou à un mur existant au moins aussi haut.

Les toits terrasses sont autorisés pour 20% au plus de l'emprise au sol de la construction et sous réserve de s'intégrer dans une composition d'ensemble des toitures présentes sur le terrain d'assiette du projet. Les toits plats sont autorisés pour les annexes et dépendances non contiguës à la construction principale.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate et les matériaux similaires.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Pour les extensions et les annexes vitrées des habitations et sous réserve d'intégration aux bâtiments existants, les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.

Le choix des couleurs :

- se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement ;
- s'inscrira dans le paysage ;
- les couleurs claires et « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

### **Clôtures :**

Le long des voies, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahut d'une hauteur maximale de 80 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie ou non.
- Les clôtures végétales doublées ou non de grillage : dans ce cas, le grillage posé à l'intérieur de la parcelle.

En limite de parcelles, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins
- Les grillages doublés ou non de haies

Les plaques de béton sont interdites

La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m

Les murs bahuts sont autorisés en limite de propriété le long des chemin communaux dans une hauteur maximale de 1.80m, sous réserve d'éviter l'édification de barrières visuelles ne permettant pas une bonne intégration dans l'environnement.

**PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES** : Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

#### **Article N12 : Stationnement des véhicules**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement créé.
- Pour les autres constructions et installations, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement.

#### **Article N13 : Espaces libres et plantations**

15 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparées ou en bosquets...).

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. On notera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

Les éléments repérés par une trame spécifique au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et 23 sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés repérés par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les RD80.

#### **Article N14 : COS**

Sans objet.