

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

---

### CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et de leur intérêt notamment au niveau paysager, écologique ou récréatif, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend par ailleurs les secteurs spécifiques suivants :

- Nls : secteur à vocation de sports et de loisirs,
- Nc : secteur naturel construit permettant la gestion du bâti existant,
- Nla : secteur réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage (secteur des Catelines)
- Ngp : secteur réservé à l'aire de grand passage des gens du voyage (secteur des Routes).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2.

#### ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

##### 1. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt général, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration au site,
- les légers aménagements liés à la découverte des milieux naturels (belvédère, panneaux d'information, aires de repos, ...) et d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements de sols dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés,
- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations (y compris classées) liés à l'activité autoroutière.

## 2. DANS LE SECTEUR Nc

- les travaux de réfection des bâtiments existants et d'extensions du volume existant dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher à compter de l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher (Surface de Plancher) totale de 200 m<sup>2</sup>, et dans la mesure où :
  - la destination du bâtiment est conservée,
  - l'assainissement est conforme à la réglementation en vigueur.
- les travaux de constructions d'annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- la construction de piscine dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de bassin (tout point de la piscine devra être à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant).

## 3. DANS LE SECTEUR NIs

- les bâtiments à vocation de loisirs ou sportives dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- la réhabilitation, les extensions de bâtiments existants à vocation de loisirs ou sportives,
- les équipements d'infrastructures et les installations de loisirs et sportives,
- les constructions ou extensions d'annexes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les aires de stationnement nécessaires aux activités de sports et loisirs.

Les limitations des droits à bâtir susmentionnées représentent un total admissible sur l'ensemble de la zone.

## 4. DANS LE SECTEUR NIa

Seuls sont admis les bâtiments ou installations liés à l'accueil des populations non sédentaires, en particulier les aires de stationnement de caravanes et les constructions destinées à leur équipement (définis par le décret ministériel n°2001-569 du 29 juin 2001 relatif aux normes techniques applicables aux aires d'accueil des gens du voyage).

## 5. DANS LE SECTEUR Ngp

Seuls sont admis les installations liées au fonctionnement de l'aire de grand passage, en particulier les aires de stationnement de caravanes. Ces installations sont définies par le décret ministériel n°2001-569 du 29 juin 2001 relatif aux normes techniques applicables aux aires d'accueil des gens du voyage.

# SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE N 3 - Accès et voirie

### 1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

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 moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

## **2. VOIRIE**

Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité.

### **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Cependant, en l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur N1a, les installations doivent être obligatoirement desservies par le réseau public d'eau potable.

Dans le secteur Ngp, les terrains doivent être équipés soit d'une alimentation permanente en eau soit d'un dispositif permettant d'assurer l'alimentation en eau (citernes, ...), mobilisé lors de la présence temporaire d'occupants.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **2.1. Prescriptions générales :**

- **Eaux usées**
  - le raccordement au réseau public d'égouts par un dispositif d'évacuation de type séparatif est obligatoire,
  - dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) en rapport avec la destination des locaux et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.
- **Eaux pluviales**
  - le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur,
  - le raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales est obligatoire,
  - toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbée en totalité sur le tènement.

##### **2.2. Prescriptions particulières au secteur Ngp (eaux usées uniquement) :**

Pour permettre l'accueil des populations non sédentaires, les terrains doivent disposer soit d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996), soit d'un dispositif de collecte du contenu des WC chimiques des caravanes et des eaux usées (mobilisé lors de la présence temporaire d'occupants).

### **3. ELECTRICITE**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité.

Les raccordements au réseau doivent être enterrés dans la limite du possible, à l'exception des lignes électriques alimentant les infrastructures ferroviaires.

## **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Définition :**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

### **Prescriptions générales :**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

## **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Définition :**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

### **Prescriptions générales :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

## **ARTICLE N 9 - Emprise au sol**

Non règlementé.

## **ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **Définition**

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée au droit de la construction, du sol d'origine (terrain naturel) jusqu'au faîtage (toiture à pans) ou le sommet de l'acrotère (toiture terrasse).

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc.

## **1. PRESCRIPTIONS GENERALES**

En secteur Nc, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres.  
En secteurs Nls, Nla et Ngp, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 5 mètres.

## **2. AUTRES PRESCRIPTIONS**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour des bâtiments nécessaires aux services publics ferroviaires.  
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (50.000 volts).

## **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions**

## **Rappel**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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. CONCERNANT LES BATIMENTS**

## **1.1. Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments**

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux lorsque d'autres solutions peuvent être mise en place.

La pente du talus ne doit pas excéder 40%. Les talus doivent être plantés.

## **1.2. Aspect extérieur**

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et annexes) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti.

Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux).

## **1.3. Enduits et couleurs**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Le choix des couleurs pour les façades et les toitures doit respecter l'ambiance chromatique du secteur et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe. Les teintes vives sont interdites.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- les constructions en bois sont autorisées

#### **1.4. Toitures**

Les toitures doivent être de disposition simple. Le volume principal doit avoir une toiture à 2, 3 ou 4 pans, avec une pente comprise entre 25 et 50 %.

Pour les extensions et volumes annexes à l'habitation et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher :

- des pentes différentes sont admises, avec une pente minimum de 10%,
- les toitures à une pente sont autorisées,
- les toitures multi pans sont autorisées pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions de bâtiments d'architecture contemporaine ou à toiture végétalisée, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Les éléments de surface posés (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture afin de limiter leur impact visuel.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- des pentes différentes sont admises, avec une pente minimum de 10%,
- les toitures à une pente sont autorisées,

#### **1.5. Types de couvertures**

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les tuiles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension, les tuiles pourront être similaires aux tuiles du bâtiment existant.

Pour les vérandas, la couverture en verre sera autorisée.

Pour les extensions dont les toitures existantes sont en bac acier et pour les équipements collectifs, le bac acier de couleur rouge est autorisé.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- des revêtements de toiture autres, de type revêtement bitumineux, pourront être autorisés.

#### **1.6. Façades et saillies**

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Afin de préserver la perception d'ensemble de la façade bâtie, les garde-corps doivent être le plus simple possible et adaptés au lieu.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie en façade.

Toute saillie sur le domaine public est interdite.

#### **1.7. Menuiseries**

Les menuiseries seront de teinte neutre, les teintes vives sont interdites.

## **1.8. Installations techniques**

Les édicules et locaux techniques situés en superstructure sur la terrasse devront faire l'objet d'une intégration soignée. Leurs hauteurs ne devront en aucune manière dépasser les niveaux de l'acrotère.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les antennes paraboliques doivent être intégrés à la construction notamment en limitant les débords, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture, à proximité de l'entrée principale.

Les citernes (gaz, fioul, récupération d'eaux pluviales,...) devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par l'intermédiaire d'un masque végétal.

Les antennes paraboliques, râteaux, ... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulés pour rester peu visible depuis le domaine public.

## **2. CONCERNANT LES CLOTURES**

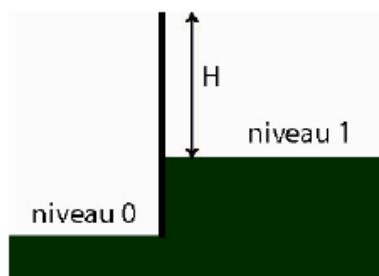
Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les murs traditionnels (pisé, maçonnerie pleine), existants en limite avec le domaine public ou en mitoyenneté avec d'autres parcelles, doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect) et l'obligation de leur réhabilitation ou de leur reconstruction à l'identique pourra être exigée.

L'enduit des murs et des murets doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe.

Les dispositifs à claire voie ne doivent pas être doublé par autre moyen qu'une haie végétale.

En cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut :



Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

### **Dans le secteur Nc :**

La **clôture sur rue** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couvertine d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un



dispositif occultant.

La **clôture sur les limites séparatives** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couverture d'une hauteur maximale de 2,00 mètres **(sauf en limite avec le reste de la zone N)**,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière), le tout n'excédant pas 2,00 mètres, doublé ou non par une haie.

**Dans le reste de la zone N :**

La **clôture sur rue ou en limites séparatives devra** être constituée par une haie végétale doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans tous les secteurs, les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés, et les dispositifs à claire-voie devront présenter une surface de vide de 30% minimum.

### 3. DIVERS

Les abris pour containers d'ordures ménagères devront être dimensionnés dans le respect des normes du service gestionnaire et s'intégrer harmonieusement dans le bâti existant.

## ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement en plein air seront limitées à un minimum d'emprise, aménagée et arborée avec un soin particulier.

## ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigène, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou aménagements, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 ex L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur figurant au plan doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur

nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, les forêts et les parcs (articles R130-1 à R130-6 du Code de l'urbanisme).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

SANS OBJET