

# Chapitre I - Zone N

## Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-15 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.
- Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.
- Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Les zones d'aléa forts sont inconstructibles.
- Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives aux débroussailllement.
- Une partie de la zone est touchée par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012).

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

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

Sont interdites :

- la reconstruction, l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination et les constructions nouvelles quelque soit leur destination autres que celles admises à l'article N2 ;
- les caravanes isolées et les mobil-homes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les installations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles admises à l'article 2 ;
- les ICPE, notamment les centrales photovoltaïques au sol et les éoliennes ;

En aléa fort du risque inondation, toute construction est interdite.

### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Tout projet dans le secteur potentiellement inondable doit respecter les prescriptions relatives au risque inondation.

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

En tout secteur sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier.

En zone **N**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées uniquement si elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone.

En tout secteur **N**, les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépassé ces 20%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur touché par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012), un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations.

Les dispositions de la loi n° 95.101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent et conditionnent l'implantation des constructions aux abords des grands axes de circulation (100 mètres de l'autoroute A). Ne sont pas soumis à cette servitude de recul, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

## **Section II - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

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

##### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation de l'eau destinée à la consommation humaine devra préalablement être obtenue.

##### Eaux usées :

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m<sup>2</sup> devra être pris en compte.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et télé-

phonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par des chemins carrossables, ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

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

Non réglementées.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques, le recul est de 5 mètres minimum.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnements des services publics ni aux installations d'utilité publique ou d'intérêt général.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul d'au moins trois mètres.

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

Non réglementée.

#### **Article N 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain en pente, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.

**Pour les bâtiments existants**, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.  
Sinon, non réglementée.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

##### Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

#### **Article N 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m<sup>2</sup> devra être pris en compte.

#### **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

##### Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

### **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

#### **Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Sans objet.

#### **Article N 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementées.

#### **Article N 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électronique**

Non réglementées.